



TRIBUNALE DI GENOVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Candiloro Maria Concetta, nell'Esecuzione Immobiliare 148/2025 del R.G.E.

promossa da



Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 203ad8711c82010877be8a3a3742e89a

| | |
|---|----|
| 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..... | 8 |
| Normativa urbanistica | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 10 |
| Riepilogo bando d'asta | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 148/2025 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |



All'udienza del 23/05/2025, il sottoscritto Geom. Candiloro Maria Concetta, con studio in Piazza Aldo Moro, 21 - 16030 - Casarza Ligure (GE), email geometra.candiloro@libero.it, PEC mariaconcetta.candiloro@geopec.it, Tel. 348 1530676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTE NERO CIV. 11, piano 1

DESCRIZIONE

TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA MONTE NERO CIV. 11 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE.

LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA BRIGNOLE) E' A CIRCA 4 KM

IN PROSSIMITÀ DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA MONTE NERO CI SONO DEI PARCHEGGI.

LA COSTRUZIONE RISALE CIRCA AL 1957 LA MURATURA PORTANTE E' IN CEMENTO ARMATO ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU OTTO PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E' A TERRAZZA.

AL CORPO SCALA DI VIA MONTE NERO CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.

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 MONTE NERO CIV. 11, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

(Proprietà 1/1)

Codice fiscale:
Nato a Genova il

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

(Proprietà 1/1)

CONFINI

CONFINI: DA NORD IN SENSO ORARIO CON ALTRO APPARTAMENTO CONTINUANDO CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE DI SEGUITO A SUD CON ALTRO APPARTAMENTO ED INFINE CON MURI PERIMETRALI SU VIA MONTENERO.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 60,00 mq | 72,50 mq | 1 | 72,50 mq | 0,00 m | |
| Balcone scoperto | 6,00 mq | 6,00 mq | 0,25 | 1,50 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 74,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 74,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 17/06/1986 al 17/06/1986 | | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 410, Sub. 15 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 |
| Dal 17/06/1986 al 27/07/2011 | | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 410, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2 |
| Dal 04/02/2011 al 13/03/2016 | | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 1152, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 |

Dal 27/07/2011 al 13/03/2016

Catasto **Fabbricati**
 Sez. GED, Fg. 33, Part. 1152, Sub. 15, Zc. 1
 Categoria A3
 Cl.2, Cons. 5.5
 Superficie catastale 74 mq
 Rendita € 66.752,00
 Piano 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 |
| GED | 33 | 1152 | 15 | 1 | A3 | 2 | 5,5 | 74 mq | 667,52 € | 1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO DALLA SCRIVENTE RISULTA DISABITATO.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è sufficiente, le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio doppio vetro a completamento sono installate delle tapparelle in plastica in sufficiente stato di conservazione.

I pavimenti sono alla genovese, mentre nel bagno sono in gres porcellanato.

L'appartamento è dotato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce. In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare la norma in quanto non esiste alcun certificato

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da diverse unità abitative ai piani e si sviluppa su otto livelli. All' appartamento si accede tramite il portone posto nella strada Via Monte Nero.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1957 le fondazioni ed i solai sono in latero cemento, le parti strutturali sono in cemento armato, il tetto è piano a terrazza, le tamponature interne sono in mattoni. Le finiture dei muri interni sono nella norma di una casa di civile abitazione, le murature esterne sono intonacate e tinteggiate.

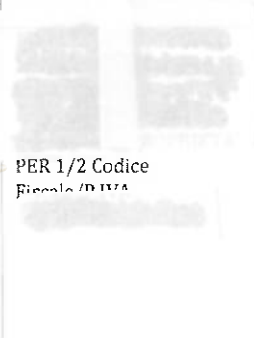
Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono in graniglia tipo "alla genovese", Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in monocottura. Gli infissi in pvc/alluminio e le tapparelle sono in plastica. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato oltre impianto elettrico ed impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|-------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 17/06/1986 al 17/06/1986 |  <p>PER 1/2 Codice Fiscale /D IV*</p> | IMPIANTO MECCANOGRAFICO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

Dal 17/06/1986 al
27/07/2011

| Registrazione | | | |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

COMPRAVENDITA

| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|---------|------|---------------|-------------|
| | | | |

Trascrizione

| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|--------|------|-----------|------------|
| | | | |

Dal 04/02/2011 al
27/07/2011

| Registrazione | | | |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

BONIFICA IDENTIFICATO CATASTALE

| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|---------|------|---------------|-------------|
| | | | |

Trascrizione

| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|--------|------|-----------|------------|
| | | | |

Dal 04/02/2011 al
13/03/2016

| Registrazione | | | |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

COMPRAVENDITA

| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|---------|------|---------------|-------------|
| | | | |

Trascrizione

| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
|--------|------|-----------|------------|
| | | | |

Dal 27/07/2011 al
13/03/2016

| Registrazione | | | |
|---------------|------|---------|---------|
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

RIUNIONE DI USUFRUTTO

| Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|---------|------|---------------|-------------|
| | | | |

PROPRIETA' 1/1 Codice
Fiscale/P.IVA:

SRRGCM71H27D969J

| Trascrizione | | | |
|---------------|------|-----------|------------|
| Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | |
| Registrazione | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a GENOVA il 08/04/2025
 Reg. gen. 14167 - Reg. part. 11287
 Importo: € 71.375,54
 A favore di [redacted]
- **decreto ingiuntivo** derivante da [redacted]
 Iscritto a GENOVA il 17/07/2025
 Reg. gen. 0 - Reg. part. 0
 Quota: 98312,92
 Importo: € 98.318,92
 A favor [redacted]
 Contro [redacted]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 76.671,77

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel (vedi atto) e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: vedi atti.

RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE 2015/118.0.0/18 DEL 13/12/2015 E SUCCESSIVE VARIANTI, MODIFICAZIONI ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE RICADE IN ZONA AR-UR QUALIFICATA COME AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE.

Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

IL FABBRICATO IN OGGETTO, IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE, RICADE IN ZONA AR-UR, QUALIFICATA COME AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANO.

A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO SVOLTO LA SCRIVENTE HA RICONTRATO CHE AGLI ATTI DELLA AGENZIA DELL'ENTRATE E' DEPOSITATA UNA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTATA IL 06/12/1957 LA QUALE RAPPRESENTA CORRETTAMENTE L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI.

L'AGIBILITA' E' STATA RILACIATA DAL COMUNE DI GENOVA IL 18/07/1957 NR. 172735-1941-1957.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.740,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'IMPORTO TOTALE SPESE ANNUE E L'IMPORTO PER GLI ANNI PRECEDENTI E' STATO INDICATO DALL' AMMINISTRATORE PRO - TEMPORE SIGNOR MAURIZIO VOLPE.

SI ALLEGA IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E LA SITUAZIONE DEBITORIA DEL PROPRIETARIO.

RETE SCOPERTE: TOTALE EURO 7.137,54

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 MONTE NERO CIV. 11, piano 1 TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA MONTE NERO CIV. 11 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE. LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA BRIGNOLE) E' A CIRCA 4 KM IN PROSSIMITÀ DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA MONTE NERO CI SONO DEI PARCHEGGI. LA COSTRUZIONE RISALE CIRCA AL 1957 LA MURATURA PORTANTE E' IN CEMENTO ARMATO ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU OTTO PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E'A TERRAZZA. AL CORPO SCALA DI VIA MONTE NERO CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.

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

Valore di stima del bene: € 52.600,00

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata per ogni corpo secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

In generale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni residenziali pubblicate sui siti internet e contatti diretti con operatore

immobiliare di fiducia che ha già avuto modo di trattare beni nella stessa zona. Considerata la posizione degli immobili ubicati nella prima periferia Zona PARENZO-GINESTRE-VECCHIA TU.B (V.BOBBIO-V.BURLANDO-V.S. PANATALEO) nella città metropolitana di Genova; nella zona sono presenti immobili a destinazione prettamente residenziale; Via Monte Nero è una zona trafficata con buoni collegamenti stradali (strada, autostrada , aeroporto) da cui è servito possono renderla sufficientemente appetibile. Viste le informazioni assunte, l'attuale fase di mercato in contrazione, si reputa equo applicare un valore medio unitario per immobili residenziali pari ad euro 900,00 al mq. Tale valore è in linea con i valori riportati per la zona di appartenenza dalla Guida Valore Casa della F.I.A.I.P. Liguria che indicano una valutazione da 770,00 a 1.150,00 euro/mq per immobili in normale stato nonché ai Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico (da 770,00 a 1.150,00 euro/mq) Considerando inoltre le offerte immobiliari desunte da sito internet che portano a valori di richiesta pari ad euro/mq.850,00/1.300,00 (immobiliare.it ,eurekasa, idealista), considerato che i prezzi effettivi di vendita vengono mediamente ridotti del 10% circa, si reputa che la valutazione per immobili residenziali possa essere confermata in euro/mq 900,00 per l'appartamento.

- Fonti di informazione Agenzia delle Entrate : Valori Osservatorio Mercato Immobiliare, Ufficio Tecnico della Città Metropolitana di Genova, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato oltre Borsino Immobiliare oltre guida valore casa redatta a cura della F.I.A.I.P. Liguria.

- Adeguamenti e correzioni della stima Riduzione del valore di circa il 10 % per differenza tra gli oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizieuro 6.600,00

- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirentenessuno

- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente

(se per dispositivo del G.Es. messe a carico dell'aggiudicatario)euro 262,00

Spese CONDOMINIALI consuntivo e deliberate euro 7.137,54

Totale adeguamentiEuro 13.999,54

RESTANOEuro 52.600,46

ARROTONDAMENTOEuro 52.600,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTE NERO CIV. 11, piano 1 | 74,00 mq | 900,00 €/mq | € 52.600,00 | 100,00% | € 52.600,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 52.600,00 |

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

Casarza Ligure, li 02/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Candiloro Maria Concetta

11 di 14

- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1957
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA'
- ✓ Foto - FOTOGRAFIE INTERNI ED ESTERNI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE (situazione contabile - regolamento)
- ✓ Altri allegati - VALORI OMI PRIMO SEMESTRE 2025

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTE NERO CIV. 11, piano 1
 TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA MONTE NERO CIV. 11 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE. LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA BRIGNOLE) E' A CIRCA 4 KM IN PROSSIMITÀ' DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA MONTE NERO CI SONO DEI PARCHEGGI. LA COSTRUZIONE RISALE CIRCA AL 1957 LA MURATURA PORTANTE E' IN CEMENTO ARMATO ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU OTTO PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E'A TERRAZZA. AL CORPO SCALA DI VIA MONTE NERO CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1152, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE 2015/118.0.0/18 DEL 13/12/2015 E SUCCESSIVE VARIANTI , MODIFICAZIONI ED AGGIORNAMENTI , EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE RICADE IN ZONA AR-UR QUALIFICATA COME AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE. Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 148/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

| | | | |
|--------------------------------|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - VIA MONTE NERO CIV. 11, piano 1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1152, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A3 | Superficie | 74,00 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo è sufficiente, le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio doppio vetro a completamente sono installate delle tapparelle in plastica in sufficiente stato di conservazione. I pavimenti sono alla genovese, mentre nel bagno sono in gres porcellanato. L'appartamento è dotato di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce. In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare la norma in quanto non esiste alcun certificato | | |
| Descrizione: | TRATTASI DI IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE RESIDENZIALE UBICATO IN VIA MONTE NERO CIV. 11 E' SITUATO IN ZONA SEMI-CENTRALE NELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA IN ZONA RESIDENZIALE E COMMERCIALE. LA LOCALITÀ E' BEN SERVITA DAL TRASPORTO PUBBLICO DEGLI AUTOBUS, LA STAZIONE FERROVIARIA (FERMATA DI GENOVA BRIGNOLE) E' A CIRCA 4 KM IN PROSSIMITÀ DELL'INGRESSO E LUNGO LA VIA MONTE NERO CI SONO DEI PARCHEGGI. LA COSTRUZIONE RISALE CIRCA AL 1957 LA MURATURA PORTANTE E' IN CEMENTO ARMATO ED I TAMPONAMENTI SONO IN MATTONI, L'EDIFICIO SI SVILUPPA SU OTTO PIANI COMPRESO IL PIANO TERRA. LA COPERTURA E'A TERRAZZA. AL CORPO SCALA DI VIA MONTE NERO CIV. 11 SI ENTRA TRAMITE UN PORTONE DI ALLUMINIO DAL QUALE SI ACCEDE ALLE UNITA DISTRIBUITE SU OGNI PIANO. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

Firmato Da: CANDILORO MARIA CONCETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 203ad8711c82010877be8a3a3742e89a