



Allegato 2 - perizia versione privacy



TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bergamini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 98.714,99	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

INCARICO

In data 03/10/2022, il sottoscritto Ing. Bergamini Stefano, con studio in Via Aldo Manuzio, 17/1 sx - 16143 - Genova (GE), email bergaministefano@libero.it, PEC stefano.bergamini2@ingpec.eu, Tel. 320 4210660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 San Pier d'Arena, edificio 103, interno 5, piano 5 (Coord. Geografiche: 44°24'37.9"N 8°53'16.9"E)

DESCRIZIONE

Appartamento luminoso con scorcio sul porto e di ampia metratura, con sei camere, due cucine, tre servizi e due ripostigli. Situato in Via San Pier d'Arena, quartiere popolare semi periferico dotato di tutti i servizi. Nelle vicinanze si trova il polo di San Benigno, il centro commerciale Fiumara, la sede distaccata del municipio, l'aeroporto. La zona è dotata di parcheggi.

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 San Pier d'Arena, edificio 103, interno 5, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

alla data dell'acquisto l'acquirente risultava nubile.

CONFINI

Confini riportati dall'atto di provenienza:

"proprietà Danovaro e/o aventi causa, proprietà Gerolamo Barabino e/o aventi causa, proprietà del condominio civico 101 di Via San Pier d'Arena, Via San Pier d'Arena, Via Stefano Canzio."

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	173,00 mq	217,00 mq	1,00	217,00 mq	3,30 m	5
Totale superficie convenzionale:				217,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				217,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è stato ristrutturato per accogliere due nuclei familiari e potrebbe essere teoricamente diviso in due abitazioni indipendenti poichè è dotato di due cucine e tre bagni. Tuttavia due servizi igienici sono dotati di impianto di scarico tipo "sanitrit" con tubazioni a soffitto: ciò comporterebbe la creazione di servitù. Inoltre la divisione in due appartamenti separati con due accessi indipendenti comporterebbe alcune opere murarie ed impiantistiche (separazione impianto di riscaldamento ed acqua sanitaria, separazione impianto elettrico, creazione di ingresso con doppio portoncino ecc.).

Pertanto ai fini della vendita immobiliare nella presente procedura si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/2011 al 19/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 408, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 10 Rendita € 1.316,97 Piano 5

Dal 19/04/2014 al 25/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM,SAM, Fg. 44, Part. 408, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 10 Superficie catastale , mq Rendita € 1.316,97 Piano 5
Dal 25/05/2015 al 03/08/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM,SAM, Fg. 44, Part. 943, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 10 Superficie catastale , mq Rendita € 1.316,97 Piano 5
Dal 03/08/2016 al 13/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 943, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 10 Superficie catastale 230 mq Rendita € 1.316,97 Piano 5
Dal 08/03/2018 al 08/08/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 943, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 11,5 Rendita € 1.514,51 Piano 5

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	44	943	10	3	A3	5	11,5	217 mq	1514,51 €	5	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è stato in parte ristrutturato recentemente ed è in parte da completare. Si tratta di una ristrutturazione in economia, senza finiture di pregio, ma nell'insieme decorosa. Nell'ingresso e nel salone sono state posate piastrelle nuove sopra al pavimento in graniglia esistente, sono state stuccate e pitturate le pareti e rifatto il controsoffitto. Analogamente in altri ambienti è stato posato il parquet. Due dei tre bagni sono completamente ristrutturati e sono stati piastrellati e pitturati, il terzo bagno è stato piastrellato ma è da completare con la fornitura e posa della porta ed opere di finitura. La cucina attualmente utilizzata ha il parquet ed il controsoffitto. L'altra cucina ha la predisposizione impiantistica degli scarichi e dei punti acqua ma non è verificabile l'effettivo funzionamento. L'impianto elettrico non è stato completato del tutto poichè si vedono alcuni cassettei incompleti o placche mancanti. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sono in parte con tubature esterne con calderina posta in cucina.

Vi è un condizionatore in una delle camere da letto.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla genovese. Non tutte le porte interne sono presenti qualcuna è in condizione di manutenzione scarsa.

La porta caposcala invece è in buono stato.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelle di natura condominiale.

Si rimanda al regolamento condominiale allegato alla perizia.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio appartiene al tessuto storico genovese ed è in muratura con solai lignei.

Il prospetto principale presenta dei decori ed è in stato di manutenzione scarso.

Il portone esterno è in legno mentre quello interno in alluminio anodizzato.

L'atrio con scale di marmo e pareti in parte rivestite in pietra ha uno stato di manutenzione scarso.

L'edificio è dotato di impianto ascensore, piccolo e con partenza dal piano ammezzato.

La Copertura è a lastrico solare piastrellato accessibile dal vano scala.

L'appartamento è esposto su tre lati, il soggiorno in particolare ha una vista aperta con scorcio sul porto

Altezza interna utile di 3,3m tranne nelle zone controsoffittate.

Le pareti interne sono in parte ristrutturate di recente con stuccatura e pittura ed in parte ancora da rifinire.

Pavimentazione interna: per la maggior parte sono state posate piastrelle o parquet sulla vecchia pavimentazione in graniglia. Mancano alcune finiture in corrispondenza delle soglie.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in alluminio con doppio vetro e le persiane alla genovese.

Le porte interne sono o mancanti o in scarso stato di manutenzione.

La porta capo scala è in buono stato.

Impianto elettrico in piccola parte da completare con frutti o placche; impianto idrico e termico in parte con tubazioni esterne non coibentate. Contatore del gas in apposito armadietto in cucina con fori di areazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dall'esecutato e dai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1989 al 27/02/2011	**** Omissis ****	ATTO ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A. Morello	30/11/1989	36527	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		genova	18/12/1989	12822	
Dal 27/02/2011 al 19/04/2014	**** Omissis ****	TESTAMENTO OLOGRAFO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A. Morello	27/02/2011	130861	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		genova	19/07/2011	2097	9990
Dal 19/04/2014 al 03/08/2016	**** Omissis ****	DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/04/2014		
		Trascrizione			

Dal 03/08/2016 al 08/08/2022	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		genova	26/11/2014	3684	9990
		ATTO ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piana Paola	08/03/2016	17959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		genova	08/08/2016	17716	

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
 Iscritto a genova il 08/08/2016
 Reg. gen. 24644 - Reg. part. 4094
 Quota: 1/1
 Importo: € 126.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 63.000,00
 Percentuale interessi: 1,70 %
 Rogante: Piana Paola
 Data: 03/08/2016
 N° repertorio: 17960
 N° raccolta: 10339

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a genova il 24/01/2022

Reg. gen. 1953 - Reg. part. 296

Quota: 1/1

Importo: € 72.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.901,86

Rogante: tribunale di genova

Data: 23/08/2021

N° repertorio: 1966

N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/04/2022

Reg. gen. 14311 - Reg. part. 10399

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade in ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbano storico del PUC vigente.

La disciplina degli interventi edilizi è regolata dagli artt. AC-US-2 e AC-US-4 del PUC ed in particolare: stralcio art. AC-US-2

- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona;
- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio;
- Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali

stralcio art. AC-US-4

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.);
- laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario

provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'appartamento è stato oggetto prima di sanatoria prot. 7927/2016, poi di CILA prot. 9926/2016 ed infine di CILA 2227/2018.

Lo stato attuale deriva dall'ultima CILA 2227 del 2018.

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.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo progetto presentato CILA 2227/2018

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.492,51

Importo spese straordinarie già deliberate: € 175,00

si precisa che gli importi a debito risultano:

5108,05 € saldo esercizio 2020

2383,68 € consuntivo esercizio 2021

1000,39 € prima rata 2022 già scaduta

1000,39 € seconda rata 2022 già scaduta

totale 9492,51 € importo a debito attuale

cui si aggiungerà la terza ed ultima rata 2022 scadenza 15/11/2022 pari a 1000,39 €

E' stato installato l'impianto di video sorveglianza condominiale la cui quota ammonta a circa 175,00 € (spesa già deliberata)

Non è stata deliberata, ma è già stata discussa ed in fase di delibera, la manutenzione straordinaria dell'ascensore che prevede una quota di circa 2900,00 € a carico dell'interno in oggetto.

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 San Pier d'Arena, edificio 103, interno 5, piano 5
Appartamento luminoso con scorcio sul porto e di ampia metratura, con sei camere, due cucine, tre servizi e due ripostigli. Situato in Via San Pier d'Arena, quartiere popolare semi periferico dotato di tutti i servizi. Nelle vicinanze si trova il polo di San Benigno, il centro commerciale Fiumara, la sede distaccata del municipio, l'aeroporto. La zona è dotata di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 943, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 119.350,00
Si è adottato il metodo comparativo sintetico, valutando le condizioni oggettive del bene quali esposizione, piano, illuminazione, superficie ecc., con riferimento al mercato immobiliare della zona

nonchè ai valori OMI del secondo semestre del 2021 riferiti alla microzona 38.

Si fa riferimento alla superficie lorda convenzionale.

I valori OMI per abitazioni di tipo economico, in stato di conservazione normale, sono compresi tra 510€/mq e 750 €/mq.

Sul sito delle aste giudiziarie sono presenti attualmente anche altri immobili in vendita nella zona.

L'analisi del mercato immobiliare della zona propone vendite con prezzi che oscillano tra 500 e 900 €/mq.

L'appartamento presenta una superficie lorda quasi doppia rispetto alla media della zona (che in genere va dai 70 ai 110mq)

Pertanto attualmente non vi sono appartamenti simili in vendita nella zona se non per tipologia.

Poichè all'aumentare (oltre la normalità) della superficie il prezzo unitario diminuisce, si ritiene che il più probabile valore di mercato, per l'unità immobiliare in oggetto, sia di 550€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via San Pier d'Arena, edificio 103, interno 5, piano 5	217,00 mq	550,00 €/mq	€ 119.350,00	100,00%	€ 119.350,00
				Valore di stima:	€ 119.350,00

Valore di stima: € 119.350,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	9492,51	€
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
spese già deliberate (video sorveglianza)	175,00	€

Valore finale di stima: € 98.714,99

Le spese condominiali insolute ammontano a 9492,51 € cui si aggiungono 175 € di spese già deliberate per l'impianto di video sorveglianza (si rimanda al capitolo relativo ai vincoli condominiali anche per quanto riguarda le future spese ancorchè ad oggi non deliberate).

Si è considerata una spesa minima per il completamento delle opere di ristrutturazione (provvista e posa delle porte mancanti e completamento delle finiture)

Infine si è considerata una riduzione del 5% del valore per assenza della garanzia da vizi ed evizione come

richiesto nel quesito posto dal Giudice.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessuna

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 24/08/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bergamini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 3 Foto - esterno
- ✓ N° 4 Foto - interno
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - aggiornamento ipotecario
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - progetto CILA 2227/2018
- ✓ N° 10 Altri allegati - regolamento di condominio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Pier d'Arena, edificio 103, interno 5, piano 5
Appartamento luminoso con scorcio sul porto e di ampia metratura, con sei camere, due cucine, tre servizi e due ripostigli. Situato in Via San Pier d'Arena, quartiere popolare semi periferico dotato di tutti i servizi. Nelle vicinanze si trova il polo di San Benigno, il centro commerciale Fiumara, la sede distaccata del municipio, l'aeroporto. La zona è dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 943, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade in ambito AC-US di conservazione dell'impianto urbano storico del PUC vigente. La disciplina degli interventi edilizi è regolata dagli artt. AC-US-2 e AC-US-4 del PUC ed in particolare: stralcio art. AC-US-2 - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona; - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio; - Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali stralcio art. AC-US-4 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città; - le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni; - per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;

Prezzo base d'asta: € 98.714,99

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.714,99**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via San Pier d'Arena, edificio 103, interno 5, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 943, Sub. 10, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	217,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è stato in parte ristrutturato recentemente ed è in parte da completare. Si tratta di una ristrutturazione in economia, senza finiture di pregio, ma nell'insieme decorosa. Nell'ingresso e nel salone sono state posate piastrelle nuove sopra al pavimento in graniglia esistente, sono state stuccate e pitturate le pareti e rifatto il controsoffitto. Analogamente in altri ambienti è stato posato il parquet. Due dei tre bagni sono completamente ristrutturati e sono stati piastrellati e pitturati, il terzo bagno è stato piastrellato ma è da completare con la fornitura e posa della porta ed opere di finitura. La cucina attualmente utilizzata ha il parquet ed il controsoffitto. L'altra cucina ha la predisposizione impiantistica degli scarichi e dei punti acqua ma non è verificabile l'effettivo funzionamento. L'impianto elettrico non è stato completato del tutto poiché si vedono alcuni cassette incompleti o placche mancanti. L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sono in parte con tubature esterne con calderina posta in cucina. Vi è un condizionatore in una delle camere da letto. Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane alla genovese. Non tutte le porte interne sono presenti qualcuna è in condizione di manutenzione scarsa. La porta caposcala invece è in buono stato.		
Descrizione:	Appartamento luminoso con scorcio sul porto e di ampia metratura, con sei camere, due cucine, tre servizi e due ripostigli. Situato in Via San Pier d'Arena, quartiere popolare semi periferico dotato di tutti i servizi. Nelle vicinanze si trova il polo di San Benigno, il centro commerciale Fiumara, la sede distaccata del municipio, l'aeroporto. La zona è dotata di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna

Iscritto a genova il 24/01/2022

Reg. gen. 1953 - Reg. part. 296

Quota: 1/1

Importo: € 72.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 48.901,86

Rogante: tribunale di genova

Data: 23/08/2021

N° repertorio: 1966

N° raccolta: 2021

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 26/04/2022

Reg. gen. 14311 - Reg. part. 10399

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura