
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungonelli Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 228/2021 del R.G.E.

promossa da
ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]



1 di 15

SOMMARIO

Incarico	1
Premessa	3
Descrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Lotto n. Unico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stima / Formazione lotti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riserve e particolarità da segnalare	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco allegati	Errore. Il segnalibro non è definito.
Riepilogo bando d'asta	Errore. Il segnalibro non è definito.
Schema riassuntivo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Formalità da cancellare	Errore. Il segnalibro non è definito.



INCARICO

All'udienza del 24/11/2022, il sottoscritto Ing. Lungonelli Lucio, con studio in Via Longo, 7/1 - 16155 - Genova (GE), email ing.luciolungonelli@alice.it, PEC lucio.lungonelli@ingpec.eu, Tel. 335 483839, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2022 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 Porro, edificio 1, scala C, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'alloggio, in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato costituito da tre scale, per un totale di 42 appartamenti. Ha accesso pedonale e carrabile da via Enrico Porro, che costituisce una viabilità locale con direzione parallela alla via Walter Fillak. Si tratta di una zona con alta densità abitativa, con i fabbricati posti a poca distanza tra loro. La zona è a destinazione residenziale di caratteristiche popolari, con fabbricati di medie e grandi dimensioni e di scarsa qualità. Si ritiene agevole la possibilità di parcheggio in adiacenza all'edificio.

L'accessibilità all'alloggio avviene tramite un cortile condominiale comunicante direttamente con la via Porro. E' presente l'ascensore

L'immobile in oggetto è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina abitabile, tre camere, bagno e dispensa;

Quali caratteristiche di finitura presenta:

Pavimenti: la cucina, il bagno ed il wc in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso; l'ingresso e due camere in graniglia di buona fattura e medio stato d'uso, la terza camera in listoni di legno in cattivo stato d'uso.

Pareti: la cucina ed il bagno in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso, per un'altezza di 160 cm., la parte superiore in intonaco; l'ingresso e le camere finite a tinta lavabile di media fattura e in medio stato d'uso.

Porte interne: in legno tamburato a semplice partita di media fattura e medio stato d'uso;

Serramenti esterni: in legno con vetro singolo di media fattura e cattivo stato d'uso; persiane in legno in cattivo stato d'uso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/01/2023.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

L'immobile risulta abbandonato da anni.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Porro, edificio 1, scala C, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione presente agli atti a corredo dell'istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. è costituita da:
• planimetria catastale
• visura catastale
• certificazione ipotecaria richiesta dal not. Giugiaro Enrico riguardante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento ed esteso fino alla data del primo titolo di provenienza antecedente il ventennio.

Il sottoscritto ha comunque provveduto ad effettuare la richiesta ed al ritiro della planimetria catastale e della visura storica riguardanti l'immobile pignorato. Tutta la relativa documentazione viene allegata agli atti di procedura.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

a Nord: tramite muri perimetrali con distacco verso edificio adiacente;

a Sud: tramite muri divisori con l'int. 1 stessa scala, con il vano scala e int. l'1 scala B;

a Est: tramite muri perimetrali con distacco verso la via Walter Fillak;

a Ovest: tramite muri divisori con il vano scala e int. l'1 stessa scala



ASTE GIUDIZIARIE.it CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,70 mq	113,40 mq	1,00	113,40 mq	345,00 m	1
Totale superficie convenzionale:						113,40 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						113,40 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/2000 al 26/01/2023		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 41, Sub. 29, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 325,37 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	
SAM	38	41	29	3	A4	4	4,5	104 mq	325,37 €	1		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Il progetto originario, data la vetustà dell'immobile, non risulta presente nell'Archivio del Comune di Genova (GE).

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti DIFFORMITA' tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile:

1 - realizzazione di tramezza divisoria per la creazione della dispensa;

2 - demolizione e ricostruzione della tramezza divisoria tra cucina e bagno per l'allargamento di quest'ultimo.

In allegato alla presente relazione si trovano le planimetrie con lo stato attuale dell'immobile, lo stato catastale e la sovrapposizione delle due con l'evidenziazione delle murature costruite e di quelle demolite.

Per la sanatoria delle opere, occorre presentare una pratica edilizia in Comune per ottenere l'autorizzazione in sanatoria alla realizzazione di tali opere (CILA) e una pratica di aggiornamento planimetrico in Catasto.

I costi relativi sono i seguenti:

- professionista per la pratica CILA	500 €
- oneri comunali di sanatoria	1.000 €
- professionista per aggiornamento catastale	500 €
- oneri catasto	50 €

Totale complessivo 2050 €

PRECISAZIONI

Risulta presentata al Comune di Genova, da parte del Condominio di via Porro 1, una pratica relativa al Superbonus 110%.

I lavori non sono ancora iniziati.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio risulta non abitato da anni. Pertanto è carente di tutta la manutenzione ordinaria ai serramenti esterni e i pavimenti e le pareti interne sono in cattivo stato d'uso. Durante l'accesso forzato è stato necessario manomettere le serrature, danneggiando anche la parte di legno adiacente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

ESPOSIZIONE: nord e est

ALTEZZA INTERNA UTILE: 345 cm.

STRUTTURE VERTICALI: murature miste in mattoni e pietra

SOLAI: in legno

MANTO DI COPERTURA: piano in parte a terrazzo

PARETI INTERNE: la cucina ed il bagno in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso, per un'altezza di 160 cm., la parte superiore in intonaco; l'ingresso e le camere finite a tinta lavabile di media



fattura e in medio stato d'uso.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: la cucina e il bagno in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso; l'ingresso e due camere in graniglia di buona fattura e medio stato d'uso, la terza camera in listoni di legno in cattivo stato d'uso;

PORTE INTERNE: in legno tamburato a semplice partita di media fattura e medio stato d'uso;

SERRAMENTI ESTERNI: in legno con vetro singolo di media fattura e cattivo stato d'uso; persiane in legno in cattivo stato d'uso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti											
Dal 23/02/2000 al 26/01/2023	[REDACTED], nata in [REDACTED] proprietario per 1/2; [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rogante</th> <th>Data</th> <th>Repertorio N°</th> <th>Raccolta N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Not. Felis Francesco</td> <td></td> <td>82552</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	Not. Felis Francesco		82552	
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°										
Not. Felis Francesco		82552											
Trascrizione													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. gen.</th> <th>Reg. part.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria Registri Immobiliari Genova</td> <td>25/02/2000</td> <td>5713</td> <td>3693</td> </tr> </tbody> </table>		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria Registri Immobiliari Genova	25/02/2000	5713	3693				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.										
Conservatoria Registri Immobiliari Genova	25/02/2000	5713	3693										
Registrazione													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th> <th>Data</th> <th>Reg. N°</th> <th>Vol. N°</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°								
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°										

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto notarile

Iscritto a Genova il 03/11/2009
Reg. gen. 35165 - Reg. part. 7213

Quota: 100%
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Spese: € 110.000,00
Interessi: € 0,00
Rogante: BONINI MARIO
Data: 29/10/2009
N° repertorio: 1864
N° raccolta: 1394

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 22/07/2021
Reg. gen. 27536 - Reg. part. 21087
Quota: 100%

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'assetto urbanistico del Piano Urbanistico Comunale vigente di Genova assegna alla zona in cui si trova l'edificio in oggetto l'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale).

In allegato alla presente relazione si trova un estratto delle Norme di Conformità in merito di Disciplina urbanistico-edilizia.



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'immobile risulta agibile.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Il progetto originario, data la vetustà dell'immobile, non risulta presente nell'Archivio del Comune di Genova (GE).

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti DIFFORMITA' tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile:

- 1 - realizzazione di tramezza divisoria per la creazione della dispensa;
- 2 - demolizione e ricostruzione della tramezza divisoria tra cucina e bagno per l'allargamento di quest'ultimo.

In allegato alla presente relazione si trovano le planimetrie con lo stato attuale dell'immobile, lo stato autorizzato (catastale) e la sovrapposizione delle due con l'evidenziazione delle murature costruite e di quelle demolite.

Per la sanatoria delle opere, occorre presentare una pratica edilizia in Comune per ottenere l'autorizzazione in sanatoria alla realizzazione di tali opere (CILA) e una pratica di aggiornamento planimetrico in Catasto.



I costi relativi sono i seguenti:

- professionista per la pratica CILA	500 €
- oneri comunali di sanatoria	1.000 €
- professionista per aggiornamento catastale	500 €
- oneri catasto	50 €

Totali complessivi 2050 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Risulta presentata al Comune di Genova una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per manutenzione straordinaria dovuta al Superbonus 110% rubricata al protocollo n° 18732 del 28/11/2022.



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.

Il metodo di stima utilizzato è il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti.

Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Porro, edificio 1, scala C, interno 2, piano 1

L'alloggio, in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato costituito da tre scale, per un totale di 42 appartamenti. Ha accesso pedonale e carrabile da via Enrico Porro, che costituisce una viabilità locale con direzione parallela alla via Walter Fillak. Si tratta di una zona con alta densità abitativa, con i fabbricati posti a poca distanza tra loro. La zona è a destinazione residenziale di caratteristiche popolari, con fabbricati di medie e grandi dimensioni e di scarsa qualità. Si ritiene agevole la possibilità di parcheggio in adiacenza all'edificio. L'accessibilità all'alloggio avviene tramite un cortile condominiale comunicante direttamente con la via Porro. E' presente l'ascensore L'immobile in oggetto è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina abitabile, tre camere, bagno e dispensa; Quali caratteristiche di finitura presenta: Pavimenti: la cucina il bagno ed il wc in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso; l'ingresso e due camere in graniglia di buona fattura e medio stato d'uso, la terza camera in listoni di legno in cattivo stato d'uso. Pareti: la cucina ed il bagno in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso, per un'altezza di 160 cm., la parte superiore in intonaco; l'ingresso e le camere finite a tinta lavabile di media fattura e in medio stato d'uso. Porte interne: in legno tamburato a semplice partita di media fattura e medio stato d'uso; Serramenti esterni: in legno con vetro singolo di media fattura e cattivo stato d'uso; persiane in legno in cattivo stato d'uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 41, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 56.000,00

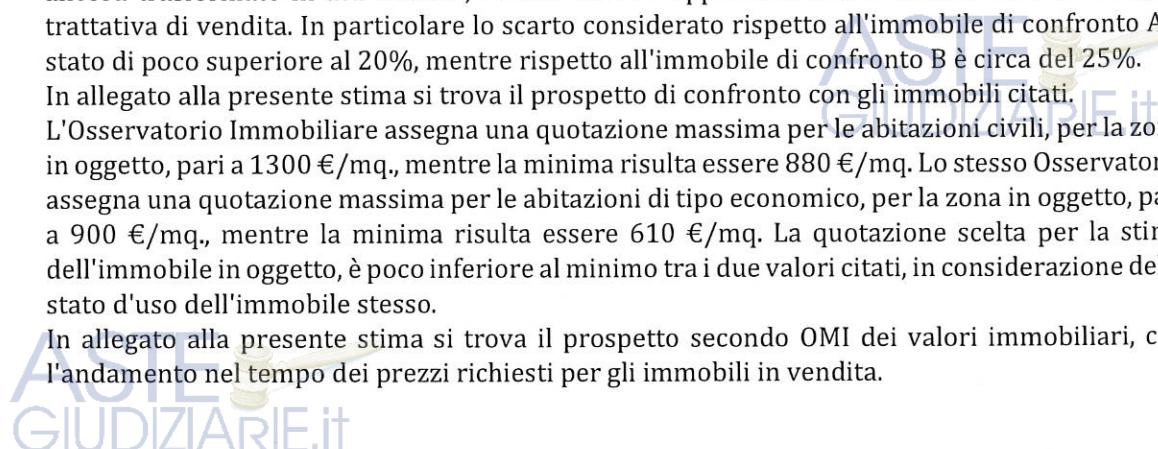
Il metodo di stima utilizzato è il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO: è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è

caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 20%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 25%.

In allegato alla presente stima si trova il prospetto di confronto con gli immobili citati. L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per le abitazioni civili, per la zona in oggetto, pari a 1300 €/mq., mentre la minima risulta essere 880 €/mq. Lo stesso Osservatorio assegna una quotazione massima per le abitazioni di tipo economico, per la zona in oggetto, pari a 900 €/mq., mentre la minima risulta essere 610 €/mq. La quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è poco inferiore al minimo tra i due valori citati, in considerazione dello stato d'uso dell'immobile stesso.

In allegato alla presente stima si trova il prospetto secondo OMI dei valori immobiliari, con l'andamento nel tempo dei prezzi richiesti per gli immobili in vendita.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Porro, edificio 1, scala C, interno 2, piano 1	113,40 mq	493,83 €/mq	€ 56.000,00	100,00%	€ 56.000,00
Valore di stima:					€ 56.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e di particolarità da segnalare.

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 27/01/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungonelli Lucio



11 di 15

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Tav. 1 Stato attuale (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Tav. 2 Stato autorizzato (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Tav. 3 Confronto (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 05/01/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 07/07/2021)
- ✓ N° 6 Certificato destinazione urbanistica - Estratto mappa PUC (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - Estratto dalla Norme Conformità del PUC (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stima dell'immobile - prospetto di confronto (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato trascrizioni ipotecarie (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Andamento dei prezzi medi immobiliari (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori OMI del mercato immobiliare (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 12 Foto - Prospetto su via Porro (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 13 Foto - Prospetto su via Walter Fillak (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 14 Foto - Prospetto sul distacco verso nord (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 15 Foto - Finestre alloggio verso via Walter Fillak (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 16 Foto - Finestre alloggio sul prospetto nord (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 17 Foto - Portone di ingresso civ. 1 scala C (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 18 Foto - Porta caposcala int. 2 (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 19 Foto - La cucina (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 20 Foto - Il bagno (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 21 Foto - Una camera (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 22 Foto - La seconda camera (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 23 Foto - La terza camera (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 24 Foto - La dispensa (Aggiornamento al 27/01/2023)
- ✓ N° 25 Ortofoto - Vista dall'alto dell'edificio (Aggiornamento al 27/01/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Porro, edificio 1, scala C, interno 2, piano 1

L'alloggio, in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato costituito da tre scale, per un totale di 42 appartamenti. Ha accesso pedonale e carrabile da via Enrico Porro, che costituisce una viabilità locale con direzione parallela alla via Walter Fillak. Si tratta di una zona con alta densità abitativa, con i fabbricati posti a poca distanza tra loro. La zona è a destinazione residenziale di caratteristiche popolari, con fabbricati di medie e grandi dimensioni e di scarsa qualità. Si ritiene agevole la possibilità di parcheggio in adiacenza all'edificio. L'accessibilità all'alloggio avviene tramite un cortile condominiale comunicante direttamente con la via Porro. E' presente l'ascensore L'immobile in oggetto è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina abitabile, tre camere, bagno e dispensa; Quali caratteristiche di finitura presenta: Pavimenti:la cucina il bagno ed il wc in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso; l'ingresso e due camere in graniglia di buona fattura e medio stato d'uso, la terza camera in listoni di legno in cattivo stato d'uso. Pareti: la cucina ed il bagno in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso, per un'altezza di 160 cm., la parte superiore in intonaco; l'ingresso e le camere finite a tinta lavabile di media fattura e in medio stato d'uso. Porte interne:in legno tamburato a semplice partita di media fattura e medio stato d'uso; Serramenti esterni: in legno con vetro singolo di media fattura e cattivo stato d'uso; persiane in legno in cattivo stato d'uso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 41, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: L'assetto urbanistico del Piano Urbanistico Comunale vigente di Genova assegna alla zona in cui si trova l'edificio in oggetto l'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale). In allegato alla presente relazione si trova un estratto delle Norme di Conformità in merito di Disciplina urbanistico-edilizia.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 228/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Porro, edificio 1, scala C, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 41, Sub. 29, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	113,40 mq
Stato conservativo:	L'alloggio risulta non abitato da anni. Pertanto è carente di tutta la manutenzione ordinaria ai serramenti esterni e i pavimenti e le pareti interne sono in cattivo stato d'uso. Durante l'accesso forzato è stato necessario manomettere le serrature, danneggiando anche la parte di legno adiacente.		
Descrizione:	L'alloggio, in oggetto si trova al primo piano di un fabbricato costituito da tre scale, per un totale di 42 appartamenti. Ha accesso pedonale e carrabile da via Enrico Porro, che costituisce una viabilità locale con direzione parallela alla via Walter Fillak. Si tratta di una zona con alta densità abitativa, con i fabbricati posti a poca distanza tra loro. La zona è a destinazione residenziale di caratteristiche popolari, con fabbricati di medie e grandi dimensioni e di scarsa qualità. Si ritiene agevole la possibilità di parcheggio in adiacenza all'edificio. L'accessibilità all'alloggio avviene tramite un cortile condominiale comunicante direttamente con la via Porro. E' presente l'ascensore L'immobile in oggetto è costituito da un ingresso-corridoio, una cucina abitabile, tre camere, bagno e dispensa; Quali caratteristiche di finitura presenta: Pavimenti:la cucina il bagno ed il wc in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso; l'ingresso e due camere in graniglia di buona fattura e medio stato d'uso, la terza camera in listoni di legno in cattivo stato d'uso. Pareti: la cucina ed il bagno in ceramica di media fattura ed in medio stato d'uso, per un'altezza di 160 cm., la parte superiore in intonaco; l'ingresso e le camere finite a tinta lavabile di media fattura e in medio stato d'uso. Porte interne:in legno tamburato a semplice partita di media fattura e medio stato d'uso; Serramenti esterni: in legno con vetro singolo di media fattura e cattivo stato d'uso; persiane in legno in cattivo stato d'uso.		
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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 22/07/2021
Reg. gen. 27536 - Reg. part. 21087
Quota: 100%
A favore di
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



15 di 15

