

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Astarita Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 252/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 252/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 02/10/2024, il sottoscritto Arch. Astarita Silvia, con studio in Via A.M. Maragliano, 5/10 - 16100 - Genova (GE), email studioastarita.ge@gmail.com, PEC silvia.astarita@archiworldpec.it, Tel. 010 5530016, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 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 Geminiano civ. 3, int. 14, interno 14, piano 2

L'u.i. de qua, di via Geminiano civ. 3 a Genova Rivarolo, al 2° piano, fa parte di un edificio "popolare" datato al 1937, in buono stato manutentivo, costituito da un piano rialzato oltre ad altri 4 piani, per un totale di n. 30 appartamenti.

La zona in cui si trova, dista circa 13 km dal centro di Genova, mentre è piuttosto vicina al centro di Bolzaneto (a piedi circa 5 minuti), per cui di facile accesso a servizi (stazione, fermate autobus, banche, scuole, ecc) e negozi, anche se defilata dall'arteria principale, su una strada che porta alla Via alla Chiesa di Geminiano, in un'area verde subito a ridosso dell'abitato di Bolzaneto.

L'int. 14, oggetto della perizia, è costituito da n. 3 vani (soggiorno/cucinotto, bagno e 1 camera). Non dispone di p.a, né di box, né di cantina.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/11/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

Si riporta il verbale redatto da SO.VE.MO. relativo al sopralluogo effettuato (All. 1)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Geminiano civ. 3, int. 14, interno 14, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata depositata nel fascicolo la documentazione dei certificati ipotecari ventennali (All.2)

Le ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente in data 07, 11 e 18 novembre u.s. confermano che la situazione è rimasta inalterata da allora (all. 3)

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)

Il sig. **** Omissis **** risultava celibe alla stipula dell'atto di compravendita (28.11.2007)

Il certificato contestuale rilasciato in data 2/12/2024 dal Comune di **** Omissis **** certifica che risulta ivi iscritto in VIA **** Omissis **** e risulta di stato libero poiché divorziato dalla signora **** Omissis **** in data 16/10/2018 (All.4)

CONFINI

L'u.i. confina:

ad est con affaccio esterno, ad ovest con vano scala e u.i. int. 13, a nord con u.i. int.13, a sud con u.i. int. 15, sotto con u.i. int. 10, sopra con u.i. int. 18

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,87 mq	39,96 mq	1	39,96 mq	3,20 m	4
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,30	0,60 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				40,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,56 mq		

La consistenza è stata verificata con misure prese durante il sopralluogo e confrontate con le planimetrie a disposizione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 47 mq Rendita € 224,66 Piano 2
Dal 12/04/2007 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 224,66 Piano 2
Dal 28/11/2007 al 07/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 224,66 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. L'ultima data indicata del 07/11/2024 corrisponde alle visure storiche presenti nel fascicolo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	27	2	14		A4	5	3 vani	46 mq	224,66 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ultima in atti (All.6)

PRECISAZIONI

In data 24.09.2024 il procedente ha depositato nel fascicolo avviso al creditore iscritto I.N.P.S. (ex I.N.P.D.A.P.) (all. 7)

PATTI

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava libero e non risulta che l'esecutato abbia la residenza né che ci siano in essere contratti di locazione con terze parti.

STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'appartamento, disabitato, si presentava in condizioni insufficienti non solo dal punto di vista manutentivo ma anche per l'accumulo di oggetti, rifiuti di vario genere e arredi presenti. Infissi interni ed esterni in discreto stato manutentivo, calderina esterna di buona marca ma con evidenti segni di scarsa (se non inesistente) manutenzione che può essere causa di infiltrazioni sul muro perimetrale esterno per qualche perdita d'acqua. La linea elettrica era ancora funzionante.

La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (All.8)

PARTI COMUNI

Trattasi di un edificio c.d. "a blocco", in muratura, databile al 1937, di tipo popolare ma, come spesso succedeva in quel periodo, i materiali impiegati nella costruzione erano di buona qualità. Si sviluppa su 4 livelli fuori terra oltre al piano rialzato ed è situato in fregio alla via Geminiano che, a sua volta, è adiacente al muro di contenimento del Torrente Geminiano; sulla via, a doppio senso, sono situati alcuni posti auto liberi ma che sicuramente non soddisfano il fabbisogno dei residenti.

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è discreto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate e copertura piana non calpestabile in buono stato. Il portone di ingresso, di alluminio di colore scuro, è di recente impianto, c'è il citofono e l'ascensore, fruibile dopo una rampa di scale poiché posto al piano rialzato. Scala con alzate e pedate in marmo, corrimano in legno e ringhiera in ferro. Ballatoi in granglia, portoncini caposcala in legno. Nell'insieme, internamente ed esternamente, il fabbricato si presenta più che decoroso ed in buono stato manutentivo (ved. Doc. fotograf. all. 8)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù di alcun tipo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento int. 14 ha un unico affaccio sul prospetto sud ed è composto da una zona ingresso/soggiorno/vano cottura con una porta finestra che accede ad un piccolo balcone , un bagno ed una camera da letto entrambi con finestra. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre in pvc e le persiane in metallo, verniciato marrone. I pavimenti sono in pvc effetto parquet mentre il bagno è piastrellato colore azzurro fino a 1 mt e poi intonacato, pavimento in piastrelle in grès porcellanato di azzurro più intenso, i muri sono intonacati, riscaldamento autonomo. l'altezza interna è pari a mt. 3,15

L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico ed idrosanitario ma privo di certificati di conformità, acqua calda e riscaldamento autonomi con calderina a gas. La caldaia è posta sul piccolo balcone pavimentato in mattonelle rettangolari del tipo "klinker", è in buono stato ed anche piuttosto recente, ma manca coperchio e sembra abbia qualche problema di perdita d'acqua , come si evince dall'allegata doc fotografica (All.8)

Non c'è cantina, né box, né posto auto condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento, al momento del sopralluogo, risultava non abitato dall'esecutato né da altri, per cui si ritiene libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1962 al 07/08/1965	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/08/1962		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	18/03/1963		5307
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Recco	27/02/1963	27,29,44	425
Dal 07/08/1965 al 15/11/1976	**** Omissis ****	Cessione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Giannattasio	07/08/1965	13331	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/09/1965		11479
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/1976 al 12/04/2007	**** Omissis ****	DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/07/1995	17067	11505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 28/11/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio R.Bono	12/04/2007	55378	2725
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/04/2007		8981
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rosaria BONO	28/11/2007	55699	2976

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR.II di Genova	04/12/2007	50524	28655
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Entrate Genova	03/12/2007	9001	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dal certificato ipocatastale allegato al fascicolo (All.2), dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente (all.3) e dall'atto di provenienza del Notaio R.Bono recuperato dalla scrivente presso lo Studio Notarile Bono (all.5)

(A questo proposito si precisa che l'atto di compravendita del Notaio Bono con cui l'esecutato ha acquistato l'unità immobiliare int. 14 dal dott. **** Omissis **** del 28.11.2007 contiene, all'interno, anche la vendita di altre due uu.ii. ad altri acquirenti **** Omissis **** e **** Omissis **** non oggetto del presente procedimento)

La situazione appare non chiara in particolare sulle modalità della provenienza della quota di proprietà della madre Signora **** Omissis **** ai 3 figli **** Omissis ****

Infatti, dall'atto di provenienza a rogito Notaio R.Bono, risulta che ai coniugi **** Omissis ****, l'immobile de quo (insieme a maggior consistenza) pervenne con atto Notaio Fasce del 25/10/1937 ma non è specificata la quota di ciascuno dei coniugi in assenza della quale la scrivente presume fosse 1/2 per ognuno.

Dalla denuncia di successione del marito si legge che l'eredità è devoluta "per legge" ai figli **** Omissis ****, salvo l'usufrutto al coniuge superstite, ossia la signora **** Omissis ****. Anche in questo caso, comunque, non viene specificata alcuna quota in capo ad ognuno degli eredi.

In seguito **** Omissis ****, con atto notaio Gianattasio del 1965, cede e vende ai propri figli che accettavano ed acquistavano per 1/3 ed indivisamente tra di loro vari immobili tra cui quello oggetto di perizia.

Dalla denuncia di successione della signora **** Omissis **** (recuperata dalla scrivente) non risultano proprietà, per cui parrebbe che la signora **** Omissis **** fosse solo usufruttuaria. Per questo motivo la scrivente non considererà una provenienza l'atto di successione, compreso nell'all. 3

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 04/12/2007
Reg. gen. 50526 - Reg. part. 13704
Quota: 1/1
Importo: € 234.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 117.000,00
Rogante: Notaio R.Bono
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 55701
N° raccolta: 2978

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 01/07/2024
Reg. gen. 22165 - Reg. part. 17449
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le suddette note sono allegate nel fascicolo (all.2)

NORMATIVA URBANISTICA

Il PUC intercomunale della Val Polcevera, vigente con delibera n. 15 del 22/06/2023, posiziona l'immobile in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale). In questo ambito sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. (all.9)

L'immobile non ricade in zone a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 42/2004, ma ricade in zona a vincolo idrogeologico o, meglio, in zona inondabile del Piano di Bacino del Polcevera e dei suoi affluenti, quali il Torrente Geminiano.

Ciò non comporta problematiche per quanto riguarda eventuali lavori interni all'abitazione; solo in caso di realizzazione di nuovi volumi e/o sistemazione di aree esterne occorrerà chiedere nulla osta all'Ufficio preposto dietro presentazione di progetto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non 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.

L'appartamento è stato oggetto di opere interne, nel 2006, con Domandina n. D-6680/2006, depositata il 7.10.06 dal geom. **** Omissis **** (All. 10)

Non risulta conforme sia al progetto depositato nel 2006 sia all'ultima planimetria catastale agli atti (2007), se non per una lievissima differenza rappresentata dalla non realizzazione di una spallina in muratura e il posizionamento della porta di accesso della camera più arretrato. La tavola All. 11 meglio evidenzia le difformità.

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.

L'APE è stato redatto dal geom Gabriele Garaventa e depositato con n.07202456181 il 4/12/2024

In questo caso, essendo l'immobile non abitato e mancando codice CAITEL (Catasto Impianti Termici) il documento non ha valore decennale ma solo 1 anno, con scadenza al 31/12/2025 (all.12)

Confermando la regolarità edilizia e catastale (al netto delle lievi difformità riscontrate), per legittimare l'appartamento dal punto di vista tecnico amministrativo, essendo stata presentata la domandina dopo il 1 marzo 2005, occorrerà presentare una CILA in sanatoria che stabilisce una sanzione pari ad € 1000,00 , un onere di presentazione pratica pari ad € 33,70 e l'emolumento del professionista stimato intorno ad € 1000,00 oltre contributi

L'aggiornamento catastale prevede il pagamento dei diritti di segreteria (€ 50,00) e la pratica Docfa del professionista stimata intorno ad € 250,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 860,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.815,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 7.11.2024, l'Amministratrice del Condominio, Dott. **** Omissis **** ha inviato una mail alla scrivente che riporta gli importi insoluti relativi all'int. 14 di proprietà dell'esecutato (corrispondenti a millesimi 27,97) al 28.10.2024 sono pari ad € 9674,11, di cui scaduti € 9164,11,

Si precisa che € 8815,95 derivano dal consuntivo 23/24 e comprendono anche € 333,95 di spese straordinarie (All. 13)

Nello stesso allegato è contenuta mail dell'Amministratrice relativamente alla situazione aggiornata al 6 dicembre. u.s. che non prevede nuove delibere per spese straordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Geminiano civ. 3, int. 14, interno 14, piano 2 L'u.i. de qua, di via Geminiano civ. 3 a Genova Rivarolo, al 2° piano, fa parte di un edificio "popolare" datato al 1937, in buono stato manutentivo, costituito da un piano rialzato oltre ad altri 4 piani, per un totale di n. 30 appartamenti. La zona in cui si trova, dista circa 13 km dal centro di Genova, mentre è piuttosto vicina al centro di Bolzaneto (a piedi circa 5 minuti), per cui di facile accesso a servizi (stazione, fermate autobus, banche, scuole, ecc) e negozi, anche se defilata dall'arteria principale, su una strada che porta alla Via alla Chiesa di Geminiano, in un'area verde subito a ridosso dell'abitato di Bolzaneto. L'int. 14, oggetto della perizia, è costituito da n. 3 vani (soggiorno/cucinotto, bagno e 1 camera). Non dispone di p.a, né di box, né di cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 30.420,00

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.

tutto ciò tenuto conto la scrivente ha preso in considerazione i dati ufficiali di (All.14):

- valori OMI aggiornati 1° semestre 2024 (min. € 630,00 e max e 940,00/mq) per immobili in condizioni normali

- valori da Borsino Immobiliare.it (min. 585,00, max € 916,00/mq), relativo ad immobili di 2 fascia

oltre ai valori di mercato per immobili con caratteristiche simili presenti sui principali siti immobiliari

Tenuto conto:

in negativo:

- dello stato dell'appartamento che avrà bisogno di una notevole ripulitura e sanificazione e del ripristino e/o sostituzione della caldaia esistente;
- che l'appartamento non dispone di posto auto e/o box e non ha cantina di pertinenza;
- che necessita di una pratica edilizia in sanatoria (e conseguente aggiornamento catastale) da presentare per legittimare le seppur minime difformità edilizie riscontrate;

in positivo:

- che la metratura, pur potendo soddisfare un range di acquirenti ristretto è comunque appetibile commercialmente specie nella fascia giovanile;
- che sebbene l'u.i. disponga di un'unica esposizione a sud, tuttavia essa è aperta su un' ampia zona "a verde naturale", silenziosa, che le garantisce una gradevole vivibilità;
- che l'u.i. dispone di un terrazzino che, seppur di piccole dimensioni, garantisce uno sbocco esterno comunque fruibile;
- che comunque, al di là dello stato in cui versa (ingombro di cose di ogni genere e bisognoso di una attenta e profondissima sanificazione) tuttavia ha caratteristiche di una più che buona vivibilità;
- che l'immobile è in una molto vicina anche pedonalmente al centro di Bolzaneto, e collegata al centro di Genova attraverso i mezzi pubblici (bus e treni)

Tenuto conto di tutto ciò, la scrivente ritiene corretto assegnare un valore finale di stima pari ad € 750,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Geminiano civ. 3, int. 14, interno 14, piano 2	40,56 mq	750,00 €/mq	€ 30.420,00	100,00%	€ 30.420,00
				Valore di stima:	€ 30.420,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Astarita Silvia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Geminiano civ. 3, int. 14, interno 14, piano 2
L'u.i. de qua, di via Geminiano civ. 3 a Genova Rivarolo, al 2° piano, fa parte di un edificio "popolare" datato al 1937, in buono stato manutentivo, costituito da un piano rialzato oltre ad altri 4 piani, per un totale di n. 30 appartamenti. La zona in cui si trova, dista circa 13 km dal centro di Genova, mentre è piuttosto vicina al centro di Bolzaneto (a piedi circa 5 minuti), per cui di facile accesso a servizi (stazione, fermate autobus, banche, scuole, ecc) e negozi, anche se defilata dall'arteria principale, su una strada che porta alla Via alla Chiesa di Geminiano, in un'area verde subito a ridosso dell'abitato di Bolzaneto. L'int. 14, oggetto della perizia, è costituito da n. 3 vani (soggiorno/cucinotto, bagno e 1 camera). Non dispone di p.a, né di box, né di cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PUC intercomunale della Val Polcevera, vigente con delibera n. 15 del 22/06/2023, posiziona l'immobile in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale). In questo ambito sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. (all.9) L'immobile non ricade in zone a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 42/2004, ma ricade in zona a vincolo idrogeologico o, meglio, in zona inondabile del Piano di Bacino del Polcevera e dei suoi affluenti, quali il Torrente Geminiano. Ciò non comporta problematiche per quanto riguarda eventuali lavori interni all'abitazione; solo in caso di realizzazione di nuovi volumi e/o sistemazione di aree esterne occorrerà chiedere nulla osta all'Ufficio preposto dietro presentazione di progetto.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Geminiano civ. 3, int. 14, interno 14, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 2, Sub. 14, Categoria A4	Superficie	40,56 mq
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo, l' appartamento, disabitato, si presentava in condizioni insufficienti non solo dal punto di vista manutentivo ma anche per l'accumulo di oggetti, rifiuti di vario genere e arredi presenti. Infissi interni ed esterni in discreto stato manutentivo, calderina esterna di buona marca ma con evidenti segni di scarsa (se non inesistente) manutenzione che può essere causa di infiltrazioni sul muro perimetrale esterno per qualche perdita d'acqua. La linea elettrica era ancora funzionante. La documentazione fotografica meglio illustra la situazione (All.8)		
Descrizione:	L'u.i. de qua, di via Geminiano civ. 3 a Genova Rivarolo, al 2° piano, fa parte di un edificio "popolare" datato al 1937, in buono stato manutentivo, costituito da un piano rialzato oltre ad altri 4 piani, per un totale di n. 30 appartamenti. La zona in cui si trova, dista circa 13 km dal centro di Genova, mentre è piuttosto vicina al centro di Bolzaneto (a piedi circa 5 minuti), per cui di facile accesso a servizi (stazione, fermate autobus, banche, scuole, ecc) e negozi, anche se defilata dall'arteria principale, su una strada che porta alla Via alla Chiesa di Geminiano, in un'area verde subito a ridosso dell'abitato di Bolzaneto. L'int. 14, oggetto della perizia, è costituito da n. 3 vani (soggiorno/cucinotto, bagno e 1 camera). Non dispone di p.a, né di box, né di cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/07/2024

Reg. gen. 22165 - Reg. part. 17449

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****