

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lazzeroni Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.880,33	14

All'udienza del 21/03/2024, il sottoscritto Geom. Lazzeroni Michele, con studio in Via Milite Ignoto, 41/4 - 16035 - Rapallo (GE), email studio.lazzeroni@libero.it, PEC michele.lazzeroni@geopec.it, Tel. 018 555389, Fax 018 555389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/05/2024 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 BORDIGHERA 11 , interno 16, piano 3

Il bene in oggetto riguarda un alloggio, facente parte di un fabbricato ubicato a Genova in località Fornace a Prà e precisamente in Via Bordighera 11.

Il quartiere denominato Pra',ove insiste il bene, è periferico rispetto al centro cittadino anche se nelle immediate vicinanze sono presenti molteplici attività commerciali oltre ad una discreta presenza di infrastrutture viabilistiche che ne fa una zona ben servita.

La stessa è a prevalente destinazione residenziale.

Il fabbricato condominiale fu edificato a metà degli anni 50 dalla società F.E.R.V.E.D (concessione n° 1512 del 1955) ed ha ottenuto decreto di abitabilità n°1758 del 23 giugno 1958 intestato alla società "Pra' Palmaro".

Il civico 11 di via Bordighera è un fabbricato di sedime rettangolare, risulta articolato su 7 piani fuori terra con struttura a pilastri e travi in latero-cemento, copertura a lastrico solare, paramenti murari intonacati, sistemi oscuranti a tapparella, finiture tradizionali, il tutto in normale stato di conservazione.

L'appartamento oggetto di procedura è censito al N.C.E.U. di Genova, sezione PRA, al Foglio 12 mappale 568, subalterno 16, Zona censuaria 2, categoria A/3, vani 4, Rendita Euro 402,84 intestato a **** Omissis ****, per una quota di 1/1.

L'alloggio interessato dal pignoramento si trova al terzo piano quarto fuori terra ed ha una superficie lorda complessiva di mq 67,70 una superficie netta di 57,20 mq ed un'atezza interna pari a 3,00 m.

Fanno parte del bene due balconi di piccole dimensioni il primo accessibile dal locale cucina avente dimensioni di mq 4.40, il secondo accessibile dalla camera avente dimensione di mq 3.30.

Internamente il suddetto alloggio si compone di un corridoio/ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera ed un bagno.

Le finiture sono tradizionali con pavimenti in graniglia (escluso il bagno che ha le piastrelle in ceramica), paramenti intonacati, porte interne in legno, tapparelle in PVC, finestre in alluminio con vetro doppio, porta di ingresso in legno con doppia chiusura. le pareti dei locali cucina e bagno risultano rivestite con piastrelle di ceramica (bagno mt. 2,10 cucina mt. 1,60), sanitari in vetrochina, impianto elettrico in parte sottotraccia e non completato, impianto di riscaldamento centralizzato, erogazione dell'acqua calda mediante calderina posta nel vano cucina.

Si precisa inoltre che è stato predisposto nuovo attestato di Certificazione Energetica N°45346/2024 di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007 che viene allegato alla documentazione della presente CTU.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/06/2024.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORDIGHERA 11 , interno 16, piano 3

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'alloggio oggetto di esecuzione confina a nord con vano scala condominiale, a sud ed ovest con distacchi condominiali carrabili e a est con alloggio int. 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	57,20 mq	67,70 mq	1	67,70 mq	3,00 m	TERZO
Balcone scoperto	4,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,30 mq	4,20 mq	0,25	1,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				70,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/1981 al 11/09/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 15, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 68 mq Rendita € 402,84 Piano TERZO
Dal 11/09/1989 al 02/04/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 12, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 402,04 Piano 3
Dal 02/04/2012 al 19/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 12, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 402,84 Piano 3
Dal 19/07/2018 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 12, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 VANI Superficie catastale 65 mq Rendita € 40.284,00 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	12	568	16	2	A3	4	4 VANI	65 mq	402,84 €	TERZO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto allo stato attuale rilevato, la planimetria catastale risulta difforme sia per quanto concerne le tramezzature interne oltre le bucatore esterne e i balconi.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo fatto in data 13/06/2024 si sono riscontrati all'interno dell'alloggio alcuni vizi: le porte interne compreso il portone di ingresso sono in pessime condizioni dove in alcuni punti il rivestimento risulta mancante e danneggiato, l'impianto elettrico oltre ad essere privo della documentazione di conformità risulta incompleto infatti in varie stanze mancano interruttori e coperchi delle cassette di derivazione ed inoltre l'intero alloggio necessiterebbe di una ritinteggiatura generale.

Dal sopralluogo è emerso anche che sono stati eseguiti interventi che hanno migliorato lo stato dell'alloggio quali la presenza di nuovi infissi in alluminio con vetro camera, tapparelle in PVC e la ristrutturazione del bagno con sostituzione dei sanitari e nuovi rivestimenti in ceramica sia sulle pareti che sul pavimento.

Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali, come atrio ingresso, scale, pianerottoli e tetto di copertura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale ove trova luogo l'alloggio oggetto di pignoramento, presenta struttura in laterocemento con fondazioni, pilastri, travi, solai ed elementi di sostegno in c.a. le cui condizioni sono da verificare.

Tetto a lastrico solare, scale condominiali a doppia rampa, ascensore, pareti esterne ed interne intonacate, oscuranti in tapparelle.

L'alloggio oggetto di pignoramento, confina a nord con vano scale condominiale, a sud e ovest con distacco condominiale carrabile, a est con appartamento interno 15.

Le caratteristiche interne all'alloggio sono:

pavimentazione di tutto l'appartamento in graniglia di marmo lucidata a piombo ad esclusione del vano bagno dove il pavimento è composto da piastrelle in ceramica. pareti tinteggiate ad esclusione di quelle della cunina e del bagno dove le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica (bagno fino ad un'altezza di ml 2,100 e cucina ml. 1,60, porte interne e portoncino di ingresso in legno, infissi in alluminio, tapparelle in pvc, impianto elettrico privo di certificazioni di conformità e incompleto (mancano parte degli interruttori e coperchi delle cassette di derivazione), impianto di riscaldamento centralizzato, acqua calda fornita da caldaia posizionata nel vano cucina.

I balconi sono delimitati da ringhiere in ferro e piastrellati con ceramiche di gres del colore rosso.

Nel complesso l'immobile si presenta in discreta manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta non abitato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/2012 al 19/07/2018	**** Omissis ****	SUCCESSIONE LEGITTIMA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	26/03/2013		6503
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/07/2018 al 23/09/2024	**** Omissis ****	GENOVA	28/11/2012	5713	9990
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NOLI ANGELO	19/07/2018	64514	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/07/2018		
		Registrazione			
		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 07/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE MUTUO
Iscritto a GENOVA il 24/07/2018
Reg. gen. 25831 - Reg. part. 3819
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Percentuale interessi: 2,00 %
- **ATTO ESECUTIVO** derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a GENOVA il 19/04/2024
Reg. gen. 13183 - Reg. part. 10478
Importo: € 8.051,97
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile dell'esecutato si trova in via Bordighera 11, ricade in zona urbanistica AR-UR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE) del PUC di Genova, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato condominiale fu edificato a metà degli anni 50 dalla società F.E.R.V.E.D (concessione n° 1512 del 1955) ed ha ottenuto decreto di abitabilità n°1758 del 23 giugno 1958 intestato alla società "Pra' Palmaro".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

A seguito della comparazione tra il rilievo effettuato dal sottoscritto con quello del progetto originale reperito presso il comune di Genova si sono riscontrate varie difformità che riguardano le tramezzature interne, le bucatore esterne e la dimensione dei balconi.

Si sono inoltre riscontrate difformità anche con la planimetria catastale depositata all'UTE di Genova.

Dette difformità possono essere regolarizzate con una pratica edilizia ex art. 48 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i., ed in tale evenienza è previsto il pagamento di € 1032,00 quale sanzione amministrativa.

Ricorre comunque il pagamento dei diritti di istruttoria edilizia al Comune di Genova pari ad € 91,10, a cui va aggiunta la presentazione di variazione catastale per le difformità riscontrate, oltre l'onorario professionale del tecnico incaricato che lo scrivente stima in € 1700,00 oltre inarcassa ed iva di legge.

Il tutto per complessivi € 2823,10 oltre oneri di legge esclusi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.814,56

Le spese annuali relative all'alloggio oggetto di stima ammontano al netto delle eventuali spese straordinarie a circa euro 1900,00

Le spese totali relative all'interno 16 ammontano ad € 6814,56, aggiornate al preventivo gestione ordinaria che va dal 01/09/2022 al 31/08/2023. Dall'amministratore non ci è stato consegnato nessun altro consuntivo e preventivo per gli anni successivi al 31/08/2023, in quanto non sono state fatte ulteriori assemblee.

Al sopracitato importo vanno aggiunte le spese del decreto ingiuntivo per una cifra totale di € 8375,97

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 all'immobile oggetto della

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORDIGHERA 11 , interno 16, piano 3

Il bene in oggetto riguarda un alloggio, facente parte di un fabbricato ubicato a Genova in località Fornace a Prà e precisamente in Via Bordighera 11. Il quartiere denominato Pra', ove insiste il bene, è periferico rispetto al centro cittadino anche se nelle immediate vicinanze sono presenti molteplici attività commerciali oltre ad una discreta presenza di infrastrutture viabilistiche che ne fa una zona ben servita. La stessa è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato condominiale fu edificato a metà degli anni 50 dalla società F.E.R.V.E.D (concessione n° 1512 del 1955) ed ha ottenuto decreto di abitabilità n°1758 del 23 giugno 1958 intestato alla società "Pra' Palmaro". Il civico 11 di via Bordighera è un fabbricato di sedime rettangolare, risulta articolato su 7 piani fuori terra con struttura a pilastri e travi in latero-cemento, copertura a lastrico solare, paramenti murari intonacati, sistemi oscuranti a tapparella, finiture tradizionali, il tutto in normale stato di conservazione. L'appartamento oggetto di procedura è censito al N.C.E.U. di Genova, sezione PRA, al Foglio 12 mappale 568, subalterno 16, Zona censuaria 2, categoria A/3, vani 4, Rendita Euro 402,84 intestato a **** Omissis ****, per una quota di 1/1. L'alloggio interessato dal pignoramento si trova al terzo piano quarto fuori terra ed ha una superficie lorda complessiva di mq 67,70 una superficie netta di 57,20 mq ed un' altezza interna pari a 3,00 m. Fanno parte del bene due balconi di piccole dimensioni il primo accessibile dal locale cucina avente dimensioni di mq 4.40, il secondo accessibile dalla camera avente dimensione di mq 3.30. Internamente il suddetto alloggio si compone di un corridoio/ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera ed un bagno. Le finiture sono tradizionali con pavimenti in graniglia (escluso il bagno che ha le piastrelle in ceramica), paramenti intonacati, porte interne in legno, tapparelle in PVC, finestre in alluminio con vetro doppio, porta di ingresso in legno con doppia chiusura. le pareti dei locali cucina e bagno risultano rivestite con piastrelle di ceramica (bagno mt. 2,10 cucina mt. 1,60), sanitari in vetrochina, impianto elettrico in parte sottotraccia e non completato, impianto di riscaldamento centralizzato, erogazione dell'acqua calda mediante calderina posta nel vano cucina. Si precisa inoltre che è stato predisposto nuovo attestato di Certificazione Energetica N°45346/2024 di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007 che viene allegato alla documentazione della presente CTU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 66.595,00

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta.

Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

Fonti di informazione

Catasto di Genova, Agenzia delle Entrate di Genova, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ambito del Comune di Genova

1) Orientamenti tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI e Quotazioni Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate,

2) Pubblicazioni aventi rilevanza nazionale e locale riguardanti materie estimative.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate indica nella forbice compresa tra €/mq 840 ed €/mq 1250 la quotazione di alloggi come quello periziato, nel periodo del secondo semestre 2023. Lo scrivente in considerazione dell'ubicazione periferica dell'immobile, del suo stato e della vicinanza all'autostrada (A10) distante circa 30 metri che ne deprezza notevolmente il valore,

ritiene congruo applicare un valore pari ad €/mq 950,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA BORDIGHERA 11 , interno 16, piano 3	70,10 mq	950,00 €/mq	€ 66.595,00	100,00%	€ 66.595,00
Valore di stima:					€ 66.595,00

Valore di stima: € 66.595,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8357,97	€
Regolarizzazioni difformità	2833,10	€
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto (circa 4%)	2523,60	€

Valore finale di stima: € 52.880,33

Il metodo di stima adottato è quello usualmente conosciuto come per comparazione diretta. Tale metodologia ha il pregio di considerare il valore intrinseco ed estrinseco degli immobili in esame (ovvero ubicazione, contesto urbano, stato generale di manutenzione), successivamente comparati con i dati statistici inerenti il valore degli immobili con medesima destinazione d'uso e vetustà, opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni raffrontabili.

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.

Rapallo, li 09/10/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 3 Estratti di mappa - CARTOGRAFIA (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PROGETTO EDILIZIO
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE 1975
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO ATTUALE ALLOGGIO (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- ✓ N° 2 Altri allegati - RENDICONTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 07/10/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - DECRETO AGIBILITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 24/09/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORDIGHERA 11 , interno 16, piano 3
Il bene in oggetto riguarda un alloggio, facente parte di un fabbricato ubicato a Genova in località Fornace a Prà e precisamente in Via Bordighera 11. Il quartiere denominato Pra',ove insiste il bene, è periferico rispetto al centro cittadino anche se nelle immediate vicinanze sono presenti molteplici attività commerciali oltre ad una discreta presenza di infrastrutture viabilistiche che ne fa una zona ben servita. La stessa è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato condominiale fu edificato a metà degli anni 50 dalla società F.E.R.V.E.D (concessione n° 1512 del 1955) ed ha ottenuto decreto di abitabilità n°1758 del 23 giugno 1958 intestato alla società "Pra' Palmaro". Il civico 11 di via Bordighera è un fabbricato di sedime rettangolare, risulta articolato su 7 piani fuori terra con struttura a pilastri e travi in latero-cemento, copertura a lastrico solare, paramenti murari intonacati, sistemi oscuranti a tapparella, finiture tradizionali, il tutto in normale stato di conservazione. L'appartamento oggetto di procedura è censito al N.C.E.U. di Genova, sezione PRA, al Foglio 12 mappale 568, subalterno 16, Zona censuaria 2, categoria A/3, vani 4, Rendita Euro 402,84 intestato a **** Omissis ****, per una quota di 1/1. L'alloggio interessato dal pignoramento si trova al terzo piano quarto fuori terra ed ha una superficie lorda complessiva di mq 67,70 una superficie netta di 57,20 mq ed un'atezza interna pari a 3,00 m. Fanno parte del bene due balconi di piccole dimensioni il primo accessibile dal locale cucina avente dimensioni di mq 4.40, il secondo accessibile dalla camera avente dimensione di mq 3.30. Internamente il suddetto alloggio si compone di un corridoio/ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera ed un bagno. Le finiture sono tradizionali con pavimenti in graniglia (escluso il bagno che ha le piastrelle in ceramica), paramenti intonacati, porte interne in legno, tapparelle in PVC, finestre in alluminio con vetro doppio, porta di ingresso in legno con doppia chiusura. le pareti dei locali cucina e bagno risultano rivestite con piastrelle di ceramica (bagno mt. 2,10 cucina mt. 1,60), sanitari in vetrochina, impianto elettrico in parte sottotraccia e non completato, impianto di riscaldamento centralizzato, erogazione dell'acqua calda mediante calderina posta nel vano cucina. Si precisa inoltre che è stato predisposto nuovo attestato di Certificazione Energetica N°45346/2024 di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007 che viene allegato alla documentazione della presente CTU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'immobile dell'esecutato si trova in via Bordighera 11, ricade in zona urbanistica AR-UR (AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE) del PUC di Genova, approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18 della Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune.

Prezzo base d'asta: € 52.880,33

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.880,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BORDIGHERA 11, interno 16, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 568, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	70,10 mq
Stato conservativo:	A seguito del sopralluogo fatto in data 13/06/2024 si sono riscontrati all'interno dell'alloggio alcuni vizi: le porte interne compreso il portone di ingresso sono in pessime condizioni dove in alcuni punti il rivestimento risulta mancante e danneggiato, l'impianto elettrico oltre ad essere privo della documentazione di conformità risulta incompleto infatti in varie stanze mancano interruttori e coperchi delle cassette di derivazione ed inoltre l'intero alloggio necessiterebbe di una ritinteggiatura generale. Dal sopralluogo è emerso anche che sono stati eseguiti interventi che hanno migliorato lo stato dell'alloggio quali la presenza di nuovi infissi in alluminio con vetro camera, tapparelle in PVC e la ristrutturazione del bagno con sostituzione dei sanitari e nuovi rivestimenti in ceramica sia sulle pareti che sul pavimento. Nel complesso l'immobile si presenta in discrete condizioni.		
Descrizione:	Il bene in oggetto riguarda un alloggio, facente parte di un fabbricato ubicato a Genova in località Fornace a Prà e precisamente in Via Bordighera 11. Il quartiere denominato Pra'ove insiste il bene, è periferico rispetto al centro cittadino anche se nelle immediate vicinanze sono presenti molteplici attività commerciali oltre ad una discreta presenza di infrastrutture viabilistiche che ne fa una zona ben servita. La stessa è a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato condominiale fu edificato a metà degli anni 50 dalla società F.E.R.V.E.D (concessione n° 1512 del 1955) ed ha ottenuto decreto di abitabilità n°1758 del 23 giugno 1958 intestato alla società "Pra' Palmaro". Il civico 11 di via Bordighera è un fabbricato di sedime rettangolare, risulta articolato su 7 piani fuori terra con struttura a pilastri e travi in latero-cemento, copertura a lastrico solare, paramenti murari intonacati, sistemi oscuranti a tapparella, finiture tradizionali, il tutto in normale stato di conservazione. L'appartamento oggetto di procedura è censito al N.C.E.U. di Genova, sezione PRA, al Foglio 12 mappale 568, subalterno 16, Zona censuaria 2, categoria A/3, vani 4, Rendita Euro 402,84 intestato a **** Omissis ****, per una quota di 1/1. L'alloggio interessato dal pignoramento si trova al terzo piano quarto fuori terra ed ha una superficie lorda complessiva di mq 67,70 una superficie netta di 57,20 mq ed un'atezza interna pari a 3,00 m. Fanno parte del bene due balconi di piccole dimensioni il primo accessibile dal locale cucina avente dimensioni di mq 4.40, il secondo accessibile dalla camera avente dimensione di mq 3.30. Internamente il suddetto alloggio si compone di un corridoio/ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera ed un bagno. Le finiture sono tradizionali con pavimenti in graniglia (escluso il bagno che ha le piastrelle in ceramica), paramenti intonacati, porte interne in legno, tapparelle in PVC, finestre in alluminio con vetro doppio, porta di ingresso in legno con doppia chiusura. le pareti dei locali cucina e bagno risultano rivestite con piastrelle di ceramica (bagno mt. 2,10 cucina mt. 1,60), sanitari in vetrochina, impianto elettrico in parte sottotraccia e non completato, impianto di riscaldamento centralizzato, erogazione dell'acqua calda mediante calderina posta nel vano cucina. Si precisa inoltre che è stato predisposto nuovo attestato di Certificazione Energetica N°45346/2024 di cui al D.Lgs 192/2005 e L.R. 22/2007 che viene allegato alla documentazione della presente CTU.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		