

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****
contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli ed oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.000,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 24/02/2024, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email arch.luciadisumma@gmail.com, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Matteo Vinzoni, edificio 1, interno 6, piano 1

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ascensore, riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, composto da : ingresso, ripostiglio, disimpegno, camera da letto con poggio, bagno, soggiorno con angolo cottura e poggio. L'edificio in cui è ubicata l'U.I. fu edificato tra il 1956 ed il 1958 del secolo scorso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 02/04/2025.

Custode delle chiavi: So Ve Mo

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Matteo Vinzoni, edificio 1, interno 6, piano 1

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Acri l'esecutata risulta di stato libero.

CONFINI

L'appartamento confina:

a nord con appartamento interno n.5

a sud con muri perimetrali su distacco

ad est con vano scala e appartamento interno n.7

ad ovest con muri perimetrali su via Vinzoni

sopra con appartamento interno n.11

sotto con i locali nn. 7,9 e 11 rossi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	63,79 mq	1	63,79 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,63 mq	3,63 mq	0,25	0,91 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,38 mq	3,38 mq	0,25	0,84 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				65,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/1979 al 27/07/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 684, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Piano 1
Dal 27/07/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 684, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.593,00 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 12/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 684, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 449,67 Piano 1
Dal 12/11/1996 al 26/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 684, Sub. 10, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 449,67 Piano 1
Dal 27/10/2007 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 684, Sub. 53, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 388,63 Piano 1

Dal 13/12/2007 al 16/02/2015

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. SAM, Fg. 39, Part.
684, Sub. 53, Zc. 3
Categoria A3
Cl.4, Cons. 3,5 vani
Rendita € 388,63
Piano 1

Dal 16/02/2015 al 03/06/2025

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. SAM, Fg. 39, Part.
324, Sub. 53, Zc. 3
Categoria A3
Cl.4, Cons. 3,5 vani
Superficie catastale 62
mq
Rendita € 388,63
Piano 1

DATI CATASTALI

Dati identificativi					Catasto fabbricati (CF)						
					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	324	53	3	A3	4	3,5 vani	62 mq	388,63 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi è quindi conforme alla planimetria catastale sebbene vi sia qualche imprecisione grafica.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'appartamento è libero, visibilmente non abitato e non risulta alcun residente.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ha risentito dello stato di abbandono, sono presenti alcune pitture esfoliate soprattutto in bagno. Vi sono la piana della porta finestra del soggiorno venata e quella del bagno rotta. In corrispondenza della parete vicino alla porta finestra del soggiorno vi è una fessurazione. L'avvolgibile della finestra del soggiorno necessita di manutenzione. Nonostante lo stato di abbandono le condizioni di conservazione sono discrete. Le facciate dell'edificio necessitano di manutenzione straordinaria e l'amministrazione riferisce che vi sono interventi da fare anche alla copertura.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale. Si allega il regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud Ovest

Altezza interna utile: m.3

Str. verticali: in cemento armato

Solai: presumibilmente in laterocemento

Copertura: piana

Pareti interne ed esterne: le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate di bianco e necessitano di una rinfrescata. Le pareti ed il soffitto del bagno presentano coloritura esfoliata. Nel soggiorno con angolo cottura vi sono alcune fessurazioni a lato della porta finestra. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate e necessitano di manutenzione.

Pavimentazione interna: palladiana di marmo chiaro in ingresso e disimpegno, graniglia scura con riquadrature bianche in camera da letto, ceramica di colore beige nel soggiorno con angolo cottura, ceramica beige in bagno. Nei balconi è presente pavimento di piastrelline di gres rosso vetuste.

Infissi esterni ed interni: finestre e porte finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice, avvolgibili e cassonetti in pvc. Il tutto datato. Porte interne impiallacciate noce in condizioni discrete. La porta del soggiorno con angolo cottura è ad inglesina con vetri.

Soffitti: piani con alcuni stucchi.

Dotazioni bagno: w.c. con cassetta di cacciata esterna, bidet, piatto doccia, lavabo.

Rivestimenti: in bagno è presente rivestimento di ceramica a parete h. m.2,25. Nell'angolo cottura sono presenti piastrelle cm.20 x 20 ad angolo con h. m.2,25.

Scale e atrio d'ingresso: l'atrio d'ingresso è molto ampio ed in buone condizioni, il portone di ingresso è in alluminio anodizzato, il vano scala è in ordine, ma con pitture datate.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore. L'acqua calda sanitaria è centralizzata. L'impianto elettrico è sottotraccia presumibilmente sfilabile e privo di certificazione di conformità. Esistono alcuni cavi TV volanti nel soggiorno e nel disimpegno. In cucina è presente un quadretto elettrico dedicato e la valvola del gas. L'angolo cottura è dotato di canna fumaria. Il contatore del gas è all'esterno sul poggio del soggiorno con angolo cottura. Il contatore dell'Enel è in ingresso.

Posto auto: non vi sono posti auto condominiali

Dotazioni condominiali: citofono, antenna TV, ascensore.

Criticità: l'amministrazione riferisce che sono da rivedere sia le facciate che la copertura dell'edificio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è disabitato da tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1996 al 13/12/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** di Genova	12/11/1996	111632	
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 13/12/2007	**** Omissis ****	Genova	02/12/1996		19018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	20/11/1996	2964	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis **** di Genova	13/12/2007	91283	7864
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			19/12/2007	52299	29851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	18/12/2007	14641	1T

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 19/12/2007
Reg. gen. 52300 - Reg. part. 14125
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 91284
N° raccolta: 7865

Trascrizioni

• **Pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 12/02/2025

Reg. gen. 4622 - Reg. part. 3725

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PUC vigente del comune di Genova, l'immobile è urbanisticamente così inquadrato:

Assetto Urbanistico: (TAV. n.37) AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Livello paesaggistico puntuale: (TAV. n.37) nessun vincolo.

Vincoli geomorfologici ed idraulici: (TAV. n.37) nessun vincolo.

Zonizzazione geologica del territorio e suscettività d'uso del territorio: (TAV. n.37) Zona C = aree con suscettività d'uso limitate e Zona D= aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Beni paesaggistici soggetti a tutela: (TAV. n.37) nessun vincolo.

Si allegano gli stralci cartografici.

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.

Dalle ricerche dei progetti edilizi eseguita presso l'ufficio Visura del Comune di Genova sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Abitabilità: provvedimento n. 3447 del 20/12/1958 che si allega.

- Progetto n. 1301 del 1956 di cui si allega il verbale di approvazione del progetto n. 3330 del 31/12/1956, la licenza d'uso opere in cemento armato rilasciato dalla Prefettura di Genova con prot. n. 37374 del 21/05/1958 che si allega.

- Tavola di progetto del caseggiato relativa al progetto n. 1301 del 1956 in cui è visionabile la planimetria dei piani correnti (vd. allegato).

- Domanda ai sensi dell'art. 48 Legge n.47/85 con cui il sig. **** Omissis **** in qualità di proprietario chiedeva di sanare alcune opere abusive che configuravano l'appartamento come indicato nella successiva DIA del 2007. Non è stato rinvenuto il provvedimento relativo all'art. 48, nè all'Ufficio Visura nè all'ufficio Condono edilizio (vd. allegato).

- DIA prot. n. 1347 del 05/03/2007 che aveva ad oggetto il frazionamento dell'appartamento interno 6 portandolo alla superficie e configurazione attuale, si allega la DIA.

Considerato che con tutta probabilità alcuni documenti non sono stati reperiti dal comune e forse sono andati perduti (?), considerata l'ultima pratica edilizia (DIA prot. 1347) che costituisce l'ultimo stato autorizzato conforme allo stato attuale visionato, si può dire che sostanzialmente l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico.

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 idrico.

Si allega l'APE fatta redigere dalla scrivente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 600,00

Si precisa che all'attualità, non essendo l'immobile abitato, l'importo per la gestione ordinaria ammonta a circa € 730,00. Importo che, come indicato dall'amministrazione potrebbe divenire di € 1600,00 annui stante il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria di tipo centralizzato.

Al momento l'insoluto per gli ultimi due anni di gestione ordinaria ammonta ad € 2.322,50 comprensiva della prima rata 2025 di € 122,50.

Per quanto riguarda le opere di manutenzione straordinaria l'importo ad oggi scaduto è di circa € 600,00 composto da € 500, 54 come da prospetto inviatomi dall'amministrazione relativo ad interventi a lucernaio , citofoni e atrio edificio. Tale importo l'amministrazione ritiene che sarà di € 600,00 ca. per l'aggiunta spese extra. Si allega anche il verbale di assemblea del 2023 in cui furono deliberati gli interventi.

L'amministrazione segnala che sono in discussione interventi alle facciate e alla copertura, ma che al momento non sono stati deliberati e di cui non si conoscono gli importi.

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 Matteo Vinzoni, edificio 1, interno 6, piano 1

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ascensore , riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, composto da : ingresso, ripostiglio, disimpegno, camera da letto con poggio, bagno, soggiorno con angolo cottura e poggio. L'edificio in cui è ubicata l'U.I. fu edificato tra il 1956 ed il 1958 del secolo scorso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 324, Sub. 53, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.709,00

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 stima.

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare per la categoria abitazioni in stato conservativo normale oltre che sull'analisi di immobili in vendita presenti in zona.

In particolare sono stati reperiti n. 8 comparables di cui si allegano gli annunci immobiliari e la scheda riassuntiva. Nel dettaglio: i valori OMI codice di zona D23 , Microzona catastale 39, per il secondo semestre 2024 per abitazioni di tipo economico vanno da €/mq. 740,00 ad €/mq. 1.100,00.

Il Borsino Immobiliare indica per la zona di interesse per immobili in fascia media da €/mq.747,00 ad €/mq.1.147,00.

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in vendita in zona si è evinto che il valore medio per immobili con finiture datate €/mq è di € 907,74.

Stante le condizioni di manutenzione interna e le condizioni dell'edificio, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia di €/mq 850,00.

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- l'importo per le spese di amministrazione impagate degli ultimi due anni: ordinarie per €2.322,50 e straordinarie per € 600,00;
- il 5% per assenza garanzia vizi ed eventuali costi aggiuntivi non preventivabili al momento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Matteo Vinzoni, edificio 1, interno 6, piano 1	65,54 mq	850,00 €/mq	€ 55.709,00	100,00%	€ 55.709,00
				Valore di stima:	€ 55.709,00

Valore di stima: € 55.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2322,50	€
Spese condominiali insolute	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 50.000,00

Il metodo di stima è stato indicato al paragrafo Stima.

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 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Approvazione progetto edificazione edificio
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico progetto di costruzione

- ✓ N° 1 Altri allegati - Domanda art. 48 legge n.47/85
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA prot. 1347 del 05/03/2007
- ✓ N° 1 Altri allegati - Licenza d'uso cemento armato
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici Comune di Acri e di Genova
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralci cartografici di inquadramento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria di rilievo stato attuale scala 1-100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scea ripeillogativa immobili in vendita in zona e n.8 annunci immobiliari
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria di aggiornamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documenti amministrazione (rate scadute e verbale di assemblea del 2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Matteo Vinzoni, edificio 1, interno 6, piano 1

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ascensore, riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, composto da: ingresso, ripostiglio, disimpegno, camera da letto con poggiole, bagno, soggiorno con angolo cottura e poggiole. L'edificio in cui è ubicata l'U.I. fu edificato tra il 1956 ed il 1958 del secolo scorso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 324, Sub. 53, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PUC vigente del comune di Genova, l'immobile è urbanisticamente così inquadrato: Assetto Urbanistico: (TAV. n.37) AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Livello paesaggistico puntuale: (TAV. n.37) nessun vincolo. Vincoli geomorfologici ed idraulici: (TAV. n.37) nessun vincolo. Zonizzazione geologica del territorio e suscettività d'uso del territorio: (TAV. n.37) Zona C = aree con suscettività d'uso limitate e Zona D= aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche. Beni paesaggistici soggetti a tutela: (TAV. n.37) nessun vincolo. Si allegano gli stralci cartografici.

Prezzo base d'asta: € 50.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.000,00

Bene N° 1 - Appartamento		
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Matteo Vinzoni, edificio 1, interno 6, piano 1	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 324, Sub. 53, Zc. 3, Categoria A3	Superficie 65,54 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ha risentito dello stato di abbandono, sono presenti alcune pitture esfoliate soprattutto in bagno. Vi sono la piana della porta finestra del soggiorno venata e quella del bagno rotta. In corrispondenza della parete vicino alla porta finestra del soggiorno vi è una fessurazione. L'avvolgibile della finestra del soggiorno necessita di manutenzione. Nonostante lo stato di abbandono le condizioni di conservazione non sono pessime. Le facciate dell'edificio necessitano di manutenzione straordinaria e l'amministrazione riferisce che vi sono interventi da fare anche alla copertura.	
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con ascensore, riscaldamento e acqua calda sanitaria centralizzati, composto da : ingresso, ripostiglio, disimpegno, camera da letto con poggiole, bagno, soggiorno con angolo cottura e poggiole. L'edificio in cui è ubicata l'U.I. fu edificato tra il 1956 ed il 1958 del secolo scorso.	
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 immobile**

Trascritto a Genova il 12/02/2025

Reg. gen. 4622 - Reg. part. 3725

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****