

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 455/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 455/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.600,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

All'udienza del 18/12/2024, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piero Maroncelli 1, interno 12, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile degli anni '40 a Sestri Ponente, quartiere genovese ricadente nel Municipio VI Medio Ponente, distante circa 10 km dal centro storico della città. Il caseggiato, che costeggia via Chiaravagna in prossimità del Ponte Sergio De Simone, ha pianta a forma di U accogliendo i civici NN. 1-3-5-7-9 e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra rialzato, senza ascensore. L'accesso carrabile all'area antistante il fabbricato è regolato da una sbarra automatica con possibilità di parcheggio libero nelle zone segnalate. L'unità abitativa si compone di ingresso/corridoio, due camere, di cui una comunicante con la cucina, e un bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta sui lati sud/sud-est tramite un balcone ad angolo e sul lato ovest verso l'area antistante il caseggiato tramite una finestra e il balcone della cucina. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT, fermate linee 53/170) e nelle vicinanze sono ubicati diversi esercizi commerciali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 30/01/2025.
Custode delle chiavi: SO.VE.MO

NOTA BENE

L'immobile è stato ceduto dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia (ex IACP Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Genova) all'esecutato in data 30/05/2005 tramite compravendita ai sensi della legge N. 513/1977 ("Testo unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica").

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piero Maroncelli 1, interno 12, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, essendo stata integrata con l'estratto di mappa inserito nell'Allegato N. 1.

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Nell'Allegato N. 3 è riportato l'atto di provenienza tramite cui l'immobile è pervenuto all'esecutato.

CONFINI

Nord: vano scala ed appartamento distinto con l'interno N. 13; Est: muri perimetrali su distacco; Sud: muri perimetrali su distacco (lato via Maroncelli); Ovest: muri perimetrali su distacco (lato via Chiaravagna).

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	3,12 m	4
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Superficie netta interna: 63 mq;

Superficie netta esterna (poggioli): 10 mq.

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo planimetrico (v. Allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/05/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Piano 4
Dal 30/05/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Piano 4
Dal 09/11/2015 al 18/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 352,48 Piano 4
Dal 18/01/2023 al 26/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 352,48 Piano 4

In data 18/01/2023 la toponomastica dell'immobile è variata da Via Chiaravagna 26 all'attuale Via Maroncelli 1. Per maggiori dettagli si rimanda alla visura storica (v. Allegato N. 2).

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	56	72	12	2	A3	4	3.5 vani	77 mq	352,48 €	4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale depositata in atti (datata 25/07/1941) non-è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. In particolare, per effetto di lavori di ristrutturazione non dichiarati è stato allargato il bagno dalla parte della cucina e la stessa è stata "aperta" verso la camera attigua (vano C2) demolendo parzialmente il tramezzo divisorio e chiudendo l'originario accesso al vano dal corridoio (v. Allegato N. 2).

Per quanto concerne la regolarizzazione si rimanda a quanto indicato per la sanatoria edilizio-urbanistica.

PRECISAZIONI

Facendo seguito ai colloqui intercorsi con l'Azienda Territoriale Regionale per l'Edilizia di Genova - A.R.T.E. (v. Allegato 11), nel caso di vendita all'asta dell'immobile, nel decreto di trasferimento si dovrà specificare che in base all'art. 25 della L.R. 10/2004 ("Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998 n. 9"), se il nuovo acquirente dovesse rivendere l'immobile dovrà estinguere il diritto di prelazione versando ad A.R.T.E. una cifra pari al 10% + IVA del valore catastale aggiornato (circa 5000€). La suddetta somma non è stata portata in conto nella stima del valore dell'immobile ritenendo tale circostanza ipotetica.

PATTI

L'esecutato ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni come appurato dalle visure effettuate presso il Comune di Sanremo ed il Tribunale di Imperia (v. Allegato N. 5).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, non abitato da qualche anno, si presenta con pochi arredi ed in un discreto stato generale di manutenzione e d'uso. Sono evidenti i segni di una ristrutturazione, non molto addietro negli anni, che ha modificato parzialmente la distribuzione interna dei vani, con rifacimento degli impianti e la sostituzione degli infissi.

La porta d'ingresso, del tipo blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni (finestre e porta-finestra per i due balconi) sono in alluminio doppio vetro e taglio termico con tapparelle in PVC. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina); la pavimentazione è in tutto l'appartamento in piastrelle di gres ceramico.

Il riscaldamento è autonomo, con la presenza di una caldaia BAXI modello Luna 240 FI, alloggiata in cucina e che fornisce l'acqua calda. In ogni ambiente è presente un termosifone tranne che nel bagno ove è stato installato uno scaldasalviette. In un angolo del soffitto del bagno si osserva la presenza di macchie d'umidità (v. Allegato N. 4). Si segnala la presenza di una parabola per la TV installata sul balcone lato sud-est. Infine, essendo l'appartamento non abitato da qualche anno, si precisa che il funzionamento di tutti gli impianti è da verificare.

PARTI COMUNI

L'area antistante il caseggiato è adibita a parcheggio libero, il cui accesso carrabile è regolato da una sbarra automatica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile degli anni '40 a Sestri Ponente, quartiere genovese ricadente nel Municipio VI Medio Ponente, distante circa 10 km dal centro storico della città. Il caseggiato, che costeggia via Chiaravagna in prossimità del Ponte Sergio De Simone, ha pianta a forma di U accogliendo i civici NN. 1-3-5-7-9 e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra rialzato, senza ascensore. La struttura portante è in muratura con solai in conglomerato cementizio armato. Si segnala che i sotto-balconi della facciata sud/sud est mostrano evidenti segni di ammaloramento.

L'unità abitativa si compone di ingresso/corridoio, due camere, di cui una comunicante con la cucina, e un bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta sui lati sud/sud-est tramite un balcone ad angolo e sul lato ovest verso l'area antistante il caseggiato tramite una finestra e il balcone della cucina.

L'appartamento, non abitato da qualche anno, si presenta con pochi arredi ed in un discreto stato generale di manutenzione e d'uso. Sono evidenti i segni di una ristrutturazione, non molto addietro negli anni, che ha modificato parzialmente la distribuzione interna dei vani, con rifacimento degli impianti e la sostituzione degli infissi.

La porta d'ingresso, del tipo blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni (finestre e porta-finestra per i due balconi) sono in alluminio doppio vetro e taglio termico con tapparelle in PVC. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina); la pavimentazione è in tutto l'appartamento in piastrelle di gres ceramico. Il riscaldamento è autonomo, con la presenza di una caldaia BAXI modello Luna 240 FI, alloggiata in cucina e che fornisce l'acqua calda. In ogni ambiente è presente un termosifone tranne che nel bagno ove è stato installato uno scaldasalviette. In un angolo del soffitto del bagno si osserva la presenza di macchie d'umidità. Si segnala inoltre la presenza di una parabola per la TV installata sul balcone lato sud-est.

L'accesso carrabile all'area antistante il fabbricato è regolato da una sbarra automatica con possibilità di parcheggio libero nelle zone segnalate. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT, fermate linee 53/170) e nelle vicinanze sono ubicati diversi esercizi commerciali.

L'immobile risulta libero e non abitato da qualche anno. Si precisa inoltre che l'esecutato allo stato attuale è residente all'estero (**** Omissis ****) come risulta dalle visure anagrafiche (v. Allegato N. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1998 al 30/05/2005	**** Omissis ****	L.R. 9/1998			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2005 al 22/02/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Di Paolo	30/05/2005	60315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/06/2005	27042	161460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	08/06/2005	4180			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di 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 30/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Genova il 27/10/2011

Reg. gen. 35428 - Reg. part. 6368

Quota: 1/1

Importo: € 278.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 139.000,00

Rogante: Notaio Marco Re

Data: 21/10/2011

N° repertorio: 61246

N° raccolta: 29019

Note: Immobile sito in Genova via Chiaravagna 26 (NCEU Genova Sez. SEP, foglio 56, particella 72, sub. 12).



Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Genova il 19/11/2024

Reg. gen. 38918 - Reg. part. 30599

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobile sito in Genova via Maroncelli 1/12 (NCEU Genova Sez. SEP, foglio 56, particella 72, sub. 12).



Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 6.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AR-IU), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7.



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Il caseggiato ubicato a Genova in via Maroncelli è stato realizzato su richiesta dell'Istituto fascista autonomo per le case popolari con progetto N. 4/1940 a firma dell'ing. M. Braccialini. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 8.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (datato 07/07/2021 a firma **** Omissis ****- classe energetica F) .
- 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.

Dal sopralluogo effettuato in data 30/01/2025 è emersa una diversa disposizione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nell'ultima planimetria depositata, risalente al progetto costruttivo del 1940 (N.B.: la planimetria catastale attualmente in atti datata 1941, è conforme a quella del progetto costruttivo).

Essa è frutto di lavori di ristrutturazione non denunciati, probabilmente successivi all'acquisto della casa (Maggio 2005) da parte dell'esecutato. In particolare i lavori hanno riguardato l'allargamento del bagno dal lato cucina, l'eliminazione dell'originaria porta d'accesso alla cucina dal corridoio e l'apertura della stessa verso la camera attigua (vano C2) demolendo parzialmente il tramezzo divisorio (v. Allegato N. 2).

Ai sensi dell'art. 6 bis del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il proprietario dell'immobile potrà sanare le difformità evidenziate (CILA in sanatoria) pagando una sanzione di 1000 € da aggiungersi, considerando anche la regolarizzazione della planimetria catastale dell'immobile, alle spese tecniche del professionista incaricato stimate in circa 2000 € (contributo Inarcassa del 4% ed +22% di IVA incluse).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Recapiti amministratore condominio Genova via Maroncelli 1-3-5-7-9:**** Omissis ****.

Spese condominiali gestione ordinaria esercizio 2024 (consuntivo): € 2202,57;

Spese ordinarie scadute e non pagate € 3.928,09;

Totale spese straordinarie tetto e cornicione a preventivo € 6.486,75 di cui già scadute € 5.190,75 e non ancora scadute € 1.296,00.

Spese straordinarie installazione sbarre a preventivo già scadute € 149,14.

Nell'Allegato N. 10 è riportata il regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piero Maroncelli 1, interno 12, piano 4
 L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile degli anni '40 a Sestri Ponente, quartiere genovese ricadente nel Municipio VI Medio Ponente, distante circa 10 km dal centro storico della città. Il caseggiato, che costeggia via Chiaravagna in prossimità del Ponte Sergio De Simone, ha pianta a forma di U accogliendo i civici NN. 1-3-5-7-9 e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra rialzato, senza ascensore. L'accesso carrabile all'area antistante il fabbricato è regolato da una sbarra automatica con possibilità di parcheggio libero nelle zone segnalate. L'unità abitativa si compone di ingresso/corridoio, due camere, di cui una comunicante con la cucina, e un bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta sui lati sud/sud-est tramite un balcone ad angolo e sul lato ovest verso l'area antistante il caseggiato tramite una finestra e il balcone della cucina. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT, fermate linee 53/170) e nelle vicinanze sono ubicati diversi esercizi commerciali. Identificato al catasto Fabbricati – Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 78.500,00

Per maggiori dettagli circa il metodo di stima utilizzato si rimanda all'Allegato N. 10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Piero Maroncelli 1, interno 12, piano 4	81,00 mq	969,00 €/mq	€ 78.500,00	100,00%	€ 78.500,00
Valore di stima:					€ 78.500,00

Valore di stima: € 78.500,00

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia, vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 74.600,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

A) In caso di vendita all'asta dell'immobile, nel decreto di trasferimento si dovrà specificare che, in base all'art. 25 della L.R. 10/2004 ("Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998 n. 9"), se il nuovo acquirente dovesse rivendere l'immobile dovrà estinguere il diritto di prelazione versando ad A.R.T.E. una cifra pari al 10% + IVA del valore catastale aggiornato (circa 5000€).

B) L'immobile è difforme dal punto di vista catastale ed edilizio.

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 07/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Emilio



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI, STORICHE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 28/12/2024);
- ✓ N° 2 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- ✓ N° 3 Altri allegati - ATTO DI PROVENIENZA;
- ✓ N° 4 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 30/01/2025);
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI GENOVA / STATO CIVILE COMUNE DI SANREMO / TRIBUNALE DI IMPERIA;
- ✓ N° 6 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA (Aggiornamento al 30/12/2024);
- ✓ N° 7 Certificato destinazione urbanistica - CDU (Aggiornamento al 11/02/2025);
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - VISURE EFFETTUATE PRESSO L'ARCHIVIO STORICO DEL COMUNE DI GENOVA;
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIO GENOVA VIA MARONCELLI 1-3-5-7-9;
- ✓ N° 10 Altri allegati - STIMA DEL BENE;
- ✓ N° 11 Altri allegati - CORRISPONDENZA CON A.R.T.E. GENOVA;
- ✓ N° 12 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 30/01/2025.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piero Maroncelli 1, interno 12, piano 4
L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile degli anni '40 a Sestri Ponente, quartiere genovese ricadente nel Municipio VI Medio Ponente, distante circa 10 km dal centro storico della città. Il caseggiato, che costeggia via Chiaravagna in prossimità del Ponte Sergio De Simone, ha pianta a forma di U accogliendo i civici NN. 1-3-5-7-9 e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra rialzato, senza ascensore. L'accesso carrabile all'area antistante il fabbricato è regolato da una sbarra automatica con possibilità di parcheggio libero nelle zone segnalate. L'unità abitativa si compone di ingresso/corridoio, due camere, di cui una comunicante con la cucina, e un bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta sui lati sud/sud-est tramite un balcone ad angolo e sul lato ovest verso l'area antistante il caseggiato tramite una finestra e il balcone della cucina. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT, fermate linee 53/170) e nelle vicinanze sono ubicati diversi esercizi commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati – Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo il vigente PUC del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico (AR-IU), le cui principali funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7.

Prezzo base d'asta: € 74.600,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Piero Maroncelli 1, interno 12, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati – Sez. SEP, Fg. 56, Part. 72, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, non abitato da qualche anno, si presenta con pochi arredi ed in un discreto stato generale di manutenzione e d'uso. Sono evidenti i segni di una ristrutturazione, non molto addietro negli anni, che ha modificato parzialmente la distribuzione interna dei vani, con rifacimento degli impianti e la sostituzione degli infissi. La porta d'ingresso, del tipo blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni (finestre e porta-finestra per i due balconi) sono in alluminio doppio vetro e taglio termico con tapparelle in PVC. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina); la pavimentazione è in tutto l'appartamento in piastrelle di gres ceramico. Il riscaldamento è autonomo, con la presenza di una caldaia BAXI modello Luna 240 FI, alloggiata in cucina e che fornisce l'acqua calda. In ogni ambiente è presente un termosifone tranne che nel bagno ove è stato installato uno scaldasalviette. In un angolo del soffitto del bagno si osserva la presenza di macchie d'umidità (v. Allegato N. 4). Si segnala la presenza di una parabola per la TV installata sul balcone lato sud-est. Infine, essendo l'appartamento non abitato da qualche anno, si precisa che il funzionamento di tutti gli impianti è da verificare.		
Descrizione:	L'immobile si trova al quarto piano di uno stabile degli anni '40 a Sestri Ponente, quartiere genovese ricadente nel Municipio VI Medio Ponente, distante circa 10 km dal centro storico della città. Il caseggiato, che costeggia via Chiaravagna in prossimità del Ponte Sergio De Simone, ha pianta a forma di U accogliendo i civici NN. 1-3-5-7-9 e si sviluppa su cinque piani oltre piano terra rialzato, senza ascensore. L'accesso carrabile all'area antistante il fabbricato è regolato da una sbarra automatica con possibilità di parcheggio libero nelle zone segnalate. L'unità abitativa si compone di ingresso/corridoio, due camere, di cui una comunicante con la cucina, e un bagno con doccia. L'affaccio prevalente è con vista aperta sui lati sud/sud-est tramite un balcone ad angolo e sul lato ovest verso l'area antistante il caseggiato tramite una finestra e il balcone della cucina. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT, fermate linee 53/170) e nelle vicinanze sono ubicati diversi esercizi commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo

Iscritto a Genova il 27/10/2011

Reg. gen. 35428 - Reg. part. 6368

Quota: 1/1

Importo: € 278.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 139.000,00

Rogante: Notaio Marco Re

Data: 21/10/2011

N° repertorio: 61246

N° raccolta: 29019

Note: Immobile sito in Genova via Chiaravagna 26 (NCEU Genova Sez. SEP, foglio 56, particella 72, sub. 12).

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare**

Trascritto a Genova il 19/11/2024

Reg. gen. 38918 - Reg. part. 30599

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Immobile sito in Genova via Maroncelli 1/12 (NCEU Genova Sez. SEP, foglio 56, particella 72, sub. 12).