

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Corsiglia Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 539/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
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.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 539/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Arch. Corsiglia Monica, con studio in Via Assarotti 33A int.1 - 16122 - Genova (GE), email mcorsiglia@gmail.com, PEC monica.corsiglia@archiworldpec.it, Tel. 3669403500, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 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 Porro n.2 , edificio 1, scala B, interno 8, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.42575, 8.89301)

DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano terzo del caseggiato civ. n.2 di Via Porro sc. B a Sestri Ponente (Ge), nel Municipio VI Medio Ponente. L'edificio plurifamiliare è composto da due corpi scala, un piano terra rialzato e 5 piani in elevazione: portone di ingresso a due ante asimmetriche con specchiature in alluminio anodizzato, corpo scale con pedata e alzata in marmo, corrimano in legno e impianto ascensore inserito nella tromba delle scale.

Il condominio è situato in una zona periferica ad alta densità abitativa in prossimità di Via Walter Fillak. La zona è facilmente accessibile con possibilità di parcheggio, è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria: è servita da mezzi pubblici e la stazione Brin della metropolitana si trova nelle immediate vicinanze.

L'immobile è composto da ingresso, zona pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, locale bagno e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

E' in previsione un intervento programmato su Via Porro e Via del Campasso che prevede la ristrutturazione di cinque palazzi con opere di rinnovamento tecnologico ed efficientamento energetico.

L'intervento è finalizzato a una riqualificazione complessiva di alcuni edifici e dell'intero quartiere per creare le premesse di un collegamento abitativo e sociale con le zone di Certosa e le opportunità della stazione metropolitana, nonché con la direttrice che porta a Sampierdarena.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Porro n.2 , edificio 1, scala B, interno 8, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 27/05/2024 è deceduta **** Omissis **** proprietaria di 1/3 dell'intera proprietà.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/18)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)
- **** Omissis **** (Proprietà 7/18)

A seguito del decesso della madre **** Omissis **** proprietaria di 3/9 dell'intera proprietà, ai due figli **** Omissis **** e **** Omissis **** spetta una quota di 7/18 ciascuno in eredità dalla madre.

Alla comproprietaria non debitrice **** Omissis **** spetterà una parte del ricavato dalla vendita all'asta proporzionale al valore della quota di proprietà di 4/18 dell'intera proprietà.

CONFINI

L'Appartamento int. n.8 della sc.B è situato al terzo piano del civ. n.2 di Via Porro a Sestri Ponente (Ge), nel Municipio VI Medio Ponente. L'edificio plurifamiliare e' composto da due blocchi con accessi e scale indipendenti che si articolano su un piano terra rialzato e cinque in elevazione, il civ. n.2 sc.B è dotato di ascensore inserito nel vuoto del vano scala.

L'appartamento così confina:

Nord-Est: con appartamento del civ. 2 di Via Porro sc. A

Sud-Est: con Via Enrico Porro

Nord-Ovest: con distacco su Ferrovia

Sud-Ovest: con vano scala e appartamento n.7 sc.B

Sopra: con appartamento int. n. 10 sc.B

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,86 mq	93,58 mq	1	93,58 mq	3,15 m	3
Balcone scoperto	2,82 mq	3,07 mq	0,25	0,77 mq	3,15 m	3
Balcone scoperto	4,63 mq	5,75 mq	0,25	1,44 mq	3,15 m	3
Totale superficie convenzionale:				95,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,79 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/04/1970	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale _mq Rendita € 0,66 Piano 3
Dal 14/07/1970 al 26/08/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale _mq Rendita € 0,66 Piano 3
Dal 26/08/1983 al 20/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale _mq Rendita € 0,66 Piano 3
Dal 20/04/1990 al 27/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale _mq Rendita € 426,08 Piano 3
Dal 27/02/2011 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A4

ASTE GIUDIZIARIE®	Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 426,08 Piano 3
-------------------	--

Riserve:- Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

**** Omissis **** proprietaria della quota di 3/9 dell'intera proprietà è deceduta in data 27/05/2024

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	38	40	20	3	A4	5	5	85 mq	426,08 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze della planimetria catastale presentata in data 23/03/2006, sono state demolite le tramezze del ripostiglio nel locale cucina.

Per regolarizzare lo stato dei luoghi è necessario presentare una pratica Cila in sanatoria ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01 previo pagamento di € 1.000.

PRECISAZIONI

**** Omissis **** è deceduta in data 27/05/2024, i figli **** Omissis **** e **** Omissis **** ereditano dalla madre la quota di 3/9 di proprietà dell'immobile, pertanto la proprietà dell'immobile ad oggi è variata.

PATTI

Non risultano sussistere Patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo per quanto riguarda gli infissi, lo stato delle murature e delle pavimentazioni, gli impianti sono stati oggetto di interventi parziali negli anni, l'impianto elettrico è dotato di

interruttore magnetotermico differenziale. Al momento del sopralluogo risultava ammobiliato, non abitato da tempo e pertanto necessita di ritinteggiatura parziale alle pareti e soffitti, i balconi sono in buono stato di manutenzione.

Le facciate dell'edificio, prospetto principale e prospetti laterali sono in buono stato di manutenzione, il prospetto dove c'è l'accesso è in discreto stato di manutenzione.

Le parti condominiali, vano scala, ascensori e androne sono in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato è stata oggetto di: manutenzione Straordinaria su prospetto Nord C.A.A. (art.21 punto 2 lett.d) L.R. 16/08) in data 06/07/2011, D.I.A. in data 25/11/2005 per manutenzione straordinaria prospetti e installazione ascensore in data 10/08/2000 ex art.26 L.47/1985.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni l'androne di ingresso e il vano scale, che risultano in buono stato di conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano sussistere servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è un'abitazione di tipo economico, in discreto stato di manutenzione.

- Fondazioni dell'edificio: continue in muratura.
 - Esposizione: l'immobile è esposto a Sud-Est e a Nord-Ovest.
 - Altezza interna utile appartamento: 3,15 m con locale ingresso controsoffittato alla quota di 2,75 m.
 - Strutture verticali: muratura
 - Solai: in legno.
 - Copertura: piana
 - Pareti esterne e interne: pareti esterne in mattoni pieni e pareti interne in mattoni forati.
 - Pavimentazioni interne: in parquet, in piastrelle di gres e locale bagno in piastrelle di gres porcellanato
 - Infissi interni e esterni: finestre e porte finestre in alluminio con doppio vetro, persiane in alluminio e porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso blindato rivestito in legno.
 - Impianto elettrico, idrico, termico: impianti elettrico e idrico privi di certificazioni, impianto termico e impianto acqua calda autonomo con caldaia a gas.
 - n.2 Balconi esposti rispettivamente a Sud-Est e a Nord-Ovest.
- Terreno esclusivo: nessuno
Posto auto: nessuno
Soffitta, cantina o simili: nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2004 al 27/02/2011	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	04/04/2004	24473	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	08/05/1990	12350	7693
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 27/02/2011 al 27/05/2024	**** Omissis ****	Denuncia (nei passaggi per causa di morte) di Ferrando Andrea			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/05/2024		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 variata.

Non sussistono atti successivi al pignoramento nel Certificato Ipotecario del 24/01/2024.

**** Omissis **** è deceduta in data 27/05/2024, il certificato di morte è inserito negli allegati.

ASTE GIUDIZIARIE®
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 24/01/2024

Reg. gen. 2599 - Reg. part. 2054

Quota: 7/9

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In data 31705/2024 è deceduta **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare la seguente formalità Verbale di Pignoramento Reg. generale n.2599 e Reg. particolare n.2054, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: per ciascun Pignoramento quota fissa € 294,00.

L'Agenzia delle Entrate-Riscossione è creditrice nei confronti di **** Omissis **** della somma di € 10.494,75 alla data del 12/04/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC - DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade nella Tav. n.37, in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione, devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di

immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;

- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;

- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne;

- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al

risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico;

- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti

nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a

tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori

risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici

I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde

pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da

assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non risultano autorizzazioni edilizie in capo all'immobile pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle risultanze planimetriche della planimetria catastale presentata in data 23/03/2006: sono state demolite due tramezze a delimitazione del locale ripostiglio nel locale cucina. Pertanto è necessario presentare una CILA in sanatoria ovvero tardiva. L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000 € oltre il compenso del professionista che seguirà le pratiche. Pertanto occorre presentare istanza di sanatoria al Comune e successivamente avviare la procedura di variazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore ad oggi non ha ancora inviato la documentazione necessaria per poter quantificare gli importi delle spese condominiali ordinarie e straordinarie in capo all'immobile dell'anno in corso e di quello precedente.

Alla data del 02.12.2023 il debito relativo all'amministrazione di condominio è di € 7.753,14.

L'aggiudicatario dell'immobile non deve pagare tutte le spese condominiali arretrate (ove presenti), ma soltanto quelle dell'anno in corso e di quello precedente all'aggiudicazione dell'immobile. Le spese di condominio anteriori, invece, restano a carico dei precedenti proprietari.

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 Porro n.2 , edificio 1, scala B, interno 8, piano 3 Appartamento situato al piano terzo del caseggiato civ. n.2 di Via Porro sc. B a Sestri Ponente (Ge), nel Municipio VI Medio Ponente. L'edificio plurifamiliare è composto da due corpi scala, un piano terra rialzato e 5 piani in elevazione: portone di ingresso a due ante asimmetriche con specchiature in alluminio anodizzato, corpo scale con pedata e alzata in marmo, corrimano in legno e impianto ascensore inserito nella tromba delle scale. Il condominio è situato in una zona periferica ad alta densità abitativa in prossimità di Via Walter Fillak. La zona è facilmente accessibile con possibilità di parcheggio, è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria: è servita da mezzi pubblici e la stazione Brin della metropolitana si trova nelle immediate vicinanze. L'immobile è composto da



ingresso, zona pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, locale bagno e due balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (14/18)

Valore di stima del bene: € 62.263,50

Per la valutazione dell'immobile si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Fonti di informazione: acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; esame del listino quotazioni immobiliari a mq indicati dal Borsino Immobiliare; esame dei prezzi di effettivo realizzo e dei prezzi di vendita proposti per immobili di caratteristiche analoghe nella medesima zona, pubblicati sul sito Aste Giudiziarie e Portale delle Vendite Pubbliche. Nella determinazione del prezzo di base si è tenuto conto dello stato di manutenzione degli impianti ed è stata applicata la riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Porro n.2 , edificio 1, scala B, interno 8, piano 3	95,79 mq	650,00 €/mq	€ 62.263,50	100,00%	€ 62.263,50
				Valore di stima:	€ 62.263,50

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 16/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Corsiglia Monica

- ✓ N° 1 Google maps - Ortofoto (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale immobile (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 20/06/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Cartografia (Aggiornamento al 08/07/1924)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 24/06/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratiche Edilizie (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Restituzione rilievo (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 8 Foto - Riprese fotografiche (Aggiornamento al 14/05/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di morte comproprietaria (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Elenco Formalità (Aggiornamento al 15/07/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Porro n.2 , edificio 1, scala B, interno 8, piano 3 Appartamento situato al piano terzo del caseggiato civ. n.2 di Via Porro sc. B a Sestri Ponente (Ge), nel Municipio VI Medio Ponente. L'edificio plurifamiliare è composto da due corpi scala, un piano terra rialzato e 5 piani in elevazione: portone di ingresso a due ante asimmetriche con specchiature in alluminio anodizzato, corpo scale con pedata e alzata in marmo, corrimano in legno e impianto ascensore inserito nella tromba delle scale. Il condominio è situato in una zona periferica ad alta densità abitativa in prossimità di Via Walter Fillak. La zona è facilmente accessibile con possibilità di parcheggio, è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria: è servita da mezzi pubblici e la stazione Brin della metropolitana si trova nelle immediate vicinanze. L'immobile è composto da ingresso, zona pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, locale bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (14/18) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8 del 8/2015 con approvazione del progetto definitivo di PUC - DCC 42/2015 in data 30 luglio 2015 con entrata in vigore in data 3 dicembre 2015, l'immobile ricade nella Tav. n.37, in zona AR-UR: "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale". Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione, devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi; - perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento; - gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio; - ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche; - ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali o a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni; - la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne; - negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione. Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni: - gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali innovative ed essere impiegati materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili; - particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili, percorsi o contesti di valore storico; - agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurati migliori risultati in

termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 539/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Porro n.2 , edificio 1, scala B, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	14/18
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 40, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	95,79 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo per quanto riguarda gli infissi, lo stato delle murature e delle pavimentazioni, gli impianti sono stati oggetto di interventi parziali negli anni, l'impianto elettrico è dotato di interruttore magnetotermico differenziale. Al momento del sopralluogo risultava ammobiliato, non abitato da tempo e pertanto necessita di ritinteggiatura parziale alle pareti e soffitti, i balconi sono in buono stato di manutenzione. Le facciate dell'edificio, prospetto principale e prospetti laterali sono in buono stato di manutenzione, il prospetto dove c'è l'accesso è in discreto stato di manutenzione. Le parti condominiali, vano scala, ascensori e androne sono in buono stato di manutenzione. Il fabbricato è stata oggetto di: manutenzione Straordinaria su prospetto Nord C.A.A. (art.21 punto 2 lett.d) L.R. 16/08) in data 06/07/2011, D.I.A. in data 25/11/2005 per manutenzione straordinaria prospetti e installazione ascensore in data 10/08/2000 ex art.26 L.47/1985.		
Descrizione:	Appartamento situato al piano terzo del caseggiato civ. n.2 di Via Porro sc. B a Sestri Ponente (Ge), nel Municipio VI Medio Ponente. L'edificio plurifamiliare è composto da due corpi scala, un piano terra rialzato e 5 piani in elevazione: portone di ingresso a due ante asimmetriche con specchiature in alluminio anodizzato, corpo scale con pedata e alzata in marmo, corrimano in legno e impianto ascensore inserito nella tromba delle scale. Il condominio è situato in una zona periferica ad alta densità abitativa in prossimità di Via Walter Fillak. La zona è facilmente accessibile con possibilità di parcheggio, è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria: è servita da mezzi pubblici e la stazione Brin della metropolitana si trova nelle immediate vicinanze. L'immobile è composto da ingresso, zona pranzo con angolo cottura, tre camere da letto, locale bagno e due balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 24/01/2024

Reg. gen. 2599 - Reg. part. 2054

Quota: 7/9

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In data 31705/2024 è deceduta **** Omissis ****

