

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Candiloro Maria Concetta, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 10/06/2024, il sottoscritto Geom. Candiloro Maria Concetta, con studio in Piazza Aldo Moro, 21 - 16030 - Casarza Ligure (GE), email geometra.candiloro@libero.it, PEC mariaconcetta.candiloro@geopec.it, Tel. 348 1530676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIORGIO MIGNONE CIV. 14, interno 5, piano 3

DESCRIZIONE

I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce un'unica proprietà (UNICO Lotto). L'immobile è adibito ad abitazione residenziale ubicato in Via Giorgio Mignone civ. 14 ed è situato in zona periferica nella città metropolitana di Genova in zona residenziale e commerciale. La zona è molto ben servita dal trasporto pubblico degli autobus ed in prossimità dell'ingresso ed all'interno del condominio ci sono molti parcheggi, inoltre la corte è delimitata da sbarre con apertura automatica.

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali: - Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Via Mignone civ. 14 int. 5 piano terzo - distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune sezione urbana sam zona cens. 003 - foglio 34 particella 792 sub. 34, natura A/3 di classe 3 consistenza 4,5 vani rendita euro 418,33.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIORGIO MIGNONE CIV. 14, interno 5, piano 3

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 esecutati:

• [REDACTED]

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

• [REDACTED]

CONFINI

Da nord in senso orario in parte con vano scala ed in parte con altro appartamento ad est su corte condominiale a sud con altro appartamento ad ovest con via Mignone.
Sopra con altro appartamento e sotto con altro appartamento.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,40	0,80 mq	0,00 m	
Abitazione	60,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 17/05/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 418,33
Dal 17/05/2012 al 29/01/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 418,33
Dal 29/01/2019 al 19/09/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 76 mq Rendita € 418,33

i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	39	792	34	3	A3	3	4,5	76 mq	418,33 €		
SAM	39	792	34	3	A3	3	4,5	76 mq	418,33 €		
SAM	39	792	34	3	A3	3	4,5	76 mq	418,33 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fonti: Archivio Comune di Genova ed Agenzia delle Entrate Genova.

Dal confronto tra pratiche edilizie approvate e lo stato di fatto per l'immobile del lotto si può riferire quanto segue:

Il fabbricato è conforme alle norme urbanistiche edilizie vigenti. Lo stato dei luoghi NON corrisponde agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia assentita, ma all'interno della pratica sono state trovate delle dichiarazioni in merito alle difformità sia interne che esterne e per le quali sono state pagate delle sanzioni e pertanto è stata rilasciata l'abitabilità. Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella posizione di alcune bucatore.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO ESEGUITO DALLA SCRIVENTE RISULTA ABITATO DA [REDACTED], CON REGOLARE CONTRATTO DI AFFITTO REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI GENOVA IN DATA 29/05/2021 AL N. 003344- serie 3T .
(copia allegata)

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è sufficiente, le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc-alluminio a completamento sono installate delle tapparelle in plastica in buono stato di conservazione.

I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato.

Il riscaldamento è centralizzato (si allega scheda tecnica della caldaia); l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia di marca Hèemann posta in cucina con scarico a parete.

L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce.

In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare l'installazione a norma in quanto non esiste agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da diverse unità abitative ai piani e si sviluppa su otto livelli; all'appartamento si accede tramite il portone posto nella strada Via Giorgio Mignone ed è delimitato da due sbarre per definire la proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1958/1961 le fondazioni ed i solai sono in latero cemento, le parti strutturali sono in cemento armato, il tetto è piano a terrazza, le tamponature interne sono in mattoni. Le finiture dei muri interni sono nella norma di una casa di civile abitazione, le murature esterne sono intonacate e tinteggiate. Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in gres porcellanato. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in monocottura. Gli infissi in pvc/alluminio e le tapparelle sono in plastica. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato oltre impianto elettrico ed impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta agli atti regolare contratto di locazione che si allega, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9/12/1998 nr. 431. intestato al signor [REDACTED] della durata di tre anni dal 01/06/2021 al 31/05/2024 con proroga di due anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 17/05/2012	[REDACTED]	Impianto meccanografico del 30/06/1987			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2012 al 29/01/2019	[REDACTED] (GE)	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/05/2012 - US Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 9990 n. 2529 registrato in data 14/05/2013 - SUCC.D. [REDACTED] coltura n. 21836.1/2013 - Pratica n. GE0212141 in atti dal 23/09/2013			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/01/2019	[REDACTED]	SUCCESSIONE EX LEGE d. [REDACTED] del 29/01/2019 Sede GENOVA (GE) Registrazione Volume 88888 n. 356908 registrato in data 02/08/2023 - Trascrizione n. 25769.2/2023 Reparto PI di GENOVA in atti dal 02/10/2023			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Intervento [REDACTED]
Trascritto a Genova il [REDACTED]
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- verbale di pignoramento
Trascritto a Genova il 29/01/2024
Reg. gen. 0 - Reg. part. 0

[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

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 (vedi atti) e, 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: vedi atti.

NORMATIVA URBANISTICA

RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE 2015/118.0.0/18 DEL 13/12/2015 E SUCCESSIVE VARIANTI, MODIFICAZIONI ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE RICADE IN ZONA AC-IU QUALIFICATA COME AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO LE CUI PRINCIPALI FUNZIONI AMMESSE SONO: TUTTI GLI INTERVENTI PER LA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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 IN OGGETTO, IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE, RICADE IN ZONA AC-UI, QUALIFICATA COME AMBITO DI CONSERVAZIONE AMBITO DEL TERRITORIO URBANO.

A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO SVOLTO LA SCRIVENTE HA RISCONTRATO CHE AGLI ATTI DELLA AGENZIA DELL'ENTRATE E' DEPOSITATA UNA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTATA IL 01/12/1961 LA QUALE NON RAPPRESENTA CORRETTAMENTE L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI, OVVERO SI RISCONTRANO DELLE DIFFORMITA' INTERNE ED ESTERNE.

PER LE DIFFORMITA' DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE LA SCRIVENTE HA TRATTO COPIA DEL PROGETTO AUTORIZZATIVO PRESSO L'ARCHIVIO DEL COMUNE DI GENOVA SEZIONE EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.292,22

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 11.572,59

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'IMPORTO TOTALE SPESE ANNUE E L'IMPORTO PER GLI ANNI PRECEDENTI E' STATO INDICATO DALL' AMMINISTRATORE PRO - TEMPORE , GEOM. DIEGO RUSSELLO DI GENOVA, DEL CASEGGIATO.

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 GIORGIO MIGNONE CIV. 14, interno 5, piano 3
I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l' immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce un'unica proprietà (UNICO Lotto). L'immobile è adibito ad abitazione residenziale ubicato in Via Giorgio Mignone civ. 14 ed è situato in zona periferica nella città metropolitana di Genova in zona residenziale e commerciale. La zona è molto ben servita dal trasporto pubblico degli autobus ed in prossimità dell'ingresso ed all'interno del condominio ci sono molti parcheggi, inoltre la corte è delimitata da sbarre con apertura automatica. Di seguito riportiamo i riferimenti catastali: - Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Via Giorgio Mignone civ. 14 int. 5 piano terzo - distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune sezione urbana sam zona cens. 003 - foglio 39 particella 792 sub. 34, natura A/3 di classe 3 consistenza 4,5 vani rendita euro 418,33.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 49.000,00
Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuarne l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti. Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata per ogni corpo secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 – Servizi Agenzie immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

SUPERFICIE COMMERCIALE

In generale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni residenziali pubblicate sui siti internet e contatti diretti con operatore immobiliare di fiducia che ha già avuto modo di trattare beni nella stessa zona. Considerata la posizione degli immobili ubicati nella prima periferia Zona SAMPIERDARENA MARTINETTI BELVEDERE TU.M C.SO MAGELLANO V.DEI LANDI V.MARABOTTO nella città metropolitana di Genova; nella zona sono presenti immobili a destinazione prettamente residenziale a carattere popolare; Via Giorgio Mignone è una zona trafficata con buoni collegamenti stradali (strada, autostrada, aeroporto) da cui è servito possono renderla sufficientemente appetibile. Viste le informazioni assunte, l'attuale fase di mercato in contrazione, si reputa equo applicare un valore medio unitario per immobili residenziali pari ad euro 850,00 al mq. Tale valore è in linea con i valori riportati per la zona di appartenenza dalla Guida Valore Casa della F.I.A.I.P. Liguria che indicano una valutazione da 670,00 a 1.000,00 euro/mq per immobili in normale stato nonché ai Valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico (da 710,00 a 1.050,00 euro/mq) Considerando inoltre le offerte immobiliari desunte da sito internet che portano a valori di richiesta pari ad euro/mq. 850,00/1.000,00 (immobiliare.it, eureka, idealista), considerato che i prezzi effettivi di vendita vengono mediamente ridotti del 10% circa, si reputa che la valutazione per immobili residenziali possa essere confermata in euro/mq 850,00 per l'appartamento.

- Fonti di informazione Agenzia delle Entrate : Valori Osservatorio Mercato Immobiliare, Ufficio Tecnico della Città Metropolitana di Genova, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato oltre Borsino Immobiliare oltre guida valore casa redatta a cura della F.I.A.I.P. Liguria.

- Adeguamenti e correzioni della stima Riduzione del valore di circa il 10 % per differenza tra gli oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizieuro 6.443,00
- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirentenessuno
- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell' acquirente
(se per dispositivo del G.Es. messe a carico dell'aggiudicatario)euro 262,00
Spese CONDOMINIALI consuntivo 01/05/2023 - 30/04/2024 deliberate euro 8.280,37
Spese tecniche con IVA e cassaeuro 800,00
Totale adeguamentiEuro 15.785,37
RESTANOEuro 48.644,63

ARROTONDAMENTOEuro 49.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GIORGIO MIGNONE CIV. 14, interno 5, piano 3	75,80 mq	646,44 €/mq (valore unitario post adeguamenti)	€ 49.000,00	100,00%	€ 49.000,00
Valore di stima:					€ 49.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casarza Ligure, li 25/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Candiloro Maria Concetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE ANNO 1961
- ✓ Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA ED ABITABILITA'
- ✓ Foto - FOTOGRAFIE INTERNI ED ESTERNI
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE (verbali - situazione contabile - regolamento)
- ✓ Altri allegati - VALORI OMI SECONDO SEMESTRE 2023
- ✓ Altri allegati - CONTRATTO DI AFFITTO REGISTRATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI GENOVA IN DATA 29/05/2021 AL N. 003344- serie 3T

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIORGIO MIGNONE CIV. 14, interno 5, piano 3
I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce un'unica proprietà (UNICO Lotto). L'immobile è adibito ad abitazione residenziale ubicato in Via Giorgio Mignone civ. 14 ed è situato in zona periferica nella città metropolitana di Genova in zona residenziale e commerciale. La zona è molto ben servita dal trasporto pubblico degli autobus ed in prossimità dell'ingresso ed all'interno del condominio ci sono molti parcheggi, inoltre la corte è delimitata da sbarre con apertura automatica. Di seguito riportiamo i riferimenti catastali: - Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Via Mignone civ. 14 int. 5 piano terzo - distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune sezione urbana sam zona cens. 003 - foglio 34 particella 792 sub. 34, natura A/3 di classe 3 consistenza 4,5 vani rendita euro 418,33. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) APPROVATO CON DETERMINA DIRIGENZIALE 2015/118.0.0/18 DEL 13/12/2015 E SUCCESSIVE VARIANTI, MODIFICAZIONI ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE RICADE IN ZONA AC-IU QUALIFICATA COME AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO LE CUI PRINCIPALI FUNZIONI AMMESSE SONO: TUTTI GLI INTERVENTI PER LA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GIORGIO MIGNONE CIV. 14, interno 5, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3 - Fg. 39, Part. 792, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	75,80 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è sufficiente. Le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate. Gli infissi sono in pvc-alluminio a completamento sono installate delle tapparelle in plastica in buono stato di conservazione. I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato. Il riscaldamento è centralizzato (si allega scheda tecnica della caldaia); l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia di marca Hèemann posta in cucina con scarico a parete. L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce. In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare l'installazione a norma in quanto non esiste agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.		
Descrizione:	I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce un'unica proprietà (UNICO Lotto). L'immobile è adibito ad abitazione residenziale ubicato in Via Giorgio Mignone civ. 14 ed è situato in zona periferica nella città metropolitana di Genova in zona residenziale e commerciale. La zona è molto ben servita dal trasporto pubblico degli autobus ed in prossimità dell'ingresso ed all'interno del condominio ci sono molti parcheggi, inoltre la corte è delimitata da sbarre con apertura automatica. Di seguito riportiamo i riferimenti catastali: - Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Via Mignone civ. 14 int. 5 piano terzo - distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune sezione urbana sam zona cens. 003 - foglio 34 particella 792 sub. 34, natura A/3 di classe 3 consistenza 4,5 vani rendita euro 418,33.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		



Iscrizioni

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

