

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 98/2025 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14



All'udienza del 01/04/2025, il sottoscritto Geom. Viviani Stefano, con studio in Via Casaregis - 16100 - Genova (GE), email geometraviviani@libero.it, PEC stefano.viviani@geopec.it, Tel. 010 504002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Luigi Carlo Farini 4, interno 13, piano 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento sito al terzo piano di uno stabile risalente alla fine del secolo XIX. inizio secolo XX, abbastanza defilato dalle principali arterie di traffico veicolare. Presenti in zona servizi e negozi, buoni i collegamenti con il trasporto pubblico. L'edificio si compone di n.° 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, diviso in due numeri civici (4 e 6). La struttura è a travi e pilastri, la copertura è piana. Il prospetto principale (verso nord) e quello verso ovest sono decorati con timpani, lesene, balconi e finti balconi di buona fattura, gli altri prospetti sono semplici, ad intonaco liscio. L'appartamento di cui trattasi è sito al terzo piano e si compone di ingresso con ripostiglio, sala da pranzo ed angolo cottura (dove si trova una lavatrice al posto della cucina), disimpegno con servizio igienico (avente dotazioni standard), n.° 2 camere e poggiolo affacciatesi su distacco con altro fabbricato, nel prospetto sud. Il pavimento è in graniglia, i muri sono intonacati e tinteggiati. Le finestre sono in alluminio a doppio vetro, con persiane esterne. I prospetti sono in normale stato d'uso, così come l'appartamento (alcune porte interne sono da sistemare). La superficie utile è pari a 77,77 mq e quella commerciale 91,06 mq, alle quali vanno aggiunti 5 mq di poggiolo. Completa il bene una cantina al piano primo seminterrato, in mediocre stato manutentivo, con accesso al piano seminterrato dall'atrio condominiale ed ingresso della cantina da corridoio condominiale. Detta cantina misura 6,80 mq di superficie utile e 8,53 mq di superficie lorda, alle quali occorre aggiungere ca 5 mq di soppalco, avente accesso da una scala amovibile in metallo dalla cantina stessa.

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

Alla cantina si è avuto accesso tramite accesso forzoso.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Luigi Carlo Farini 4, interno 13, piano 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

i documenti mancanti sono stati ricercati e depositati dal sottoscritto.

## TITOLARITÀ

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)

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta sposato dal 2017, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio allegato, che non riporta alcuna annotazione.

## CONFINI

i confini sono i seguenti: sotto interno 9, sopra interno 17, nord vano scale condominiale, est interno 14, sud distacco con altro stabile, ovest interno 12. La cantina confina sotto con terreno, sopra con atrio condominiale, nord ed est corridoio condominiale, ovest cantina n.° 19, sud cantina n.° 7.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,77 mq	91,06 mq	1	91,06 mq	3,13 m	3°
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	3°
Cantina	6,80 mq	8,53 mq	0,20	1,71 mq	4,25 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,02 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,02 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>24/03/1994</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sam, Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 5,5 vani
Dal 24/03/1994 al 08/07/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sa., Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani
Dal 08/07/1996 al 09/05/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sam, Fg. 40, Part. 25, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 610,71
Dal 09/05/2002 al 23/09/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sam, Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 610,71
Dal 23/09/2011 al 11/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sam, Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 610,71
Dal 11/05/2016 al 11/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sam, Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 610,71

sulla visura storica è riportato piano 4, probabilmente perchè il conteggio contempla anche il piano seminterrato. Se si considera il portone d'accesso al condominio come piano terra Il piano esatto dell'appartamento è il terzo e quello delle cantine seminterrato (S1).

## 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	40	20	25	3	A3	4	5,5 vani	91 mq	610,71 €			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A parte piccole difformità grafiche l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale depositata, ma visto che nella cantina è presente un soppalco, non indicato nella stessa planimetria catastale attualmente in atti, occorrerà presentare una denuncia di variazione catastale, il cui costo è pari a ca 350,00 € oltre i.v.a. (se

## PRECISAZIONI

---

Occorrerà presentare una c.i.l.a. in sanatoria per sistemare le difformità all'appartamento e della cantina, per la quale occorrerà anche una verifica e/o dichiarazione, da parte di un professionista abilitato, che la struttura del soppalco non interagisce con la struttura del palazzo, essendo considerabile come "intervento minimo". il costo complessivo potrà essere circa 2.800,00 € (escluso eventuali verifiche strutturali) oltre oneri e sanzione, quantificabile in € 172,15 se verrà accertato che gli abusi commessi sono stati commessi entro il 01/01/2005 (come parrebbe dalla data riportata nella planimetria catastale) e non riguardano parti strutturali.

Nulla da dichiarare

## STATO CONSERVATIVO

---

le parti comuni e l'appartamento sono in normale stato d'uso. Nell'appartamento occorrerà effettuare piccole sistemazioni presso l'angolo cottura ed alcune porte interne. La cantina è in mediocre stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

---

Parti comuni (facciate, scale, corridoi, ballatoi, ascensore) in normale stato d'uso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Nulla da dichiarare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Appartamento avente esposizione mediocre, inserito in uno stabile avente due prospetti di pregevole fattura, strutture portanti a travi e pilastri, copertura piana, pareti interne ed esterne in intonaco tinteggiate, in normale stato d'uso, pavimentazione in graniglia, infissi in alluminio con doppi vetri e persiane esterne. Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento centralizzato, con termosifoni privi dei prescritti contabilizzatori di calore, impianto di acqua calda sanitaria autonomo, impianto del gas. Cantina in mediocre stato manutentivo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

l'immobile risulta occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il cui contratto di affitto è scaduto il 27/10/2023 (vedasi verbale di sopralluogo). Da un accesso presso l'Agenzia delle Entrate si è appreso l'esistenza di due contratti di affitti: il primo con durata dal 27/10/2020 al 30/09/2023 ed il secondo con durata dal 01/11/2023 al 31/07/2024.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/2002 al 23/09/2011	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luigi Stamigna	09/05/2002		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	11/05/2002	16854	11742
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/09/2011 al 11/05/2016	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Di Paolo	23/09/2011		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	21/10/2011	34797	24688
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 11/05/2016	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Massimo Chiabrera	11/05/2016		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Genova	06/06/2016	16958	12032		



ASTE GIUDIZIARIE®			
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nella trascrizione 16958/12032 del 09/06/2016 (atto di riferimento del 11/05/2016) viene riportato testualmente "compreso l'alloggio un tempo adibito ad abitazione del portinaio".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 23/09/2011  
Reg. gen. 34798 - Reg. part. 6241  
Importo: € 160.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.200,00  
Spese: € 53.600,00  
Rogante: Notaio Massimo Di Paolo  
Data: 23/09/2011

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 04/03/2025  
Reg. gen. 6889 - Reg. part. 5503  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Per completezza d'informazione si riporta lo scambio di informazioni tra il custode nominato e l'Avv.to Giacomo Martini.

Richiesta del custode giudiziario: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Risposta dell'Avv.to Giacomo Martini: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

Occorrerà presentare una c.i.l.a. in sanatoria per sistemare le difformità all'appartamento e della cantina, per la quale occorrerà anche una verifica e/o dichiarazione, da parte di un professionista abilitato, che la struttura del soppalco non interagisce con la struttura del palazzo, essendo considerabile come "intervento minimo". Il costo complessivo potrà essere circa 2.800,00 € (escluso eventuali verifiche strutturali) oltre oneri e sanzione, quantificabile in € 172,15 se verrà accertato che gli abusi commessi sono stati commessi entro il 01/01/2005 (come parrebbe dalla data riportata nella planimetria catastale) e non riguardano parti strutturali.

## 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 esistendo alcuna pratica edilizia, lo stato legittimo è stato desunto dalla piantina catastale d'impianto (datata 1939). Come già descritto nei capitoli "precisazioni" e "normativa urbanistica" occorrerà presentare una c.i.l.a. in sanatoria per sistemare le difformità all'appartamento e della cantina, per la quale occorrerà anche una verifica e/o dichiarazione, da parte di un professionista abilitato, che la struttura del soppalco non interagisce con la struttura del palazzo, essendo considerabile come "intervento minimo". Il costo complessivo potrà essere circa 2.800,00 € (escluso eventuali verifiche strutturali) oltre oneri e sanzione, quantificabile in € 172,15 se verrà accertato che gli abusi commessi sono stati commessi entro il 01/01/2005 (come parrebbe dalla lettura della data riportata nella planimetria catastale) e non riguardano parti strutturali.

### **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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Occorre verificare gli impianti, il cui costo potrà essere circa 5000,00 €

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Esiste un debito condominiale pari a € 3.573,87

## 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 Luigi Carlo Farini 4, interno 13, piano 3  
Trattasi di appartamento sito al terzo piano di uno stabile risalente alla fine del secolo XIX. inizio secolo XX, abbastanza defilato dalle principali arterie di traffico veicolare. Presenti in zona servizi e negozi, buoni i collegamenti con il trasporto pubblico. L'edificio si compone di n.° 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, diviso in due numeri civici (4 e 6). La struttura è a travi e pilastri, la copertura è piana. Il prospetto principale (verso nord) e quello verso ovest sono decorati con timpani, lesene, balconi e finti balconi di buona fattura, gli altri prospetti sono semplici, ad intonaco liscio. L'appartamento di cui trattasi è sito al terzo piano e si compone di ingresso con ripostiglio, sala da pranzo ed angolo cottura (dove si trova una lavatrice al posto della cucina), disimpegno con servizio igienico (avente dotazioni standard), n.° 2 camere e poggiolo affacciantesi su distacco con altro fabbricato, nel prospetto sud. Il pavimento è in graniglia, i muri sono intonacati e tinteggiati. Le finestre sono in alluminio a doppio vetro, con persiane esterne. I prospetti sono in normale stato d'uso, così come l'appartamento (alcune porte interne sono da sistemare). La superficie utile è pari a 77,77 mq e quella commerciale 91,06 mq, alle quali vanno aggiunti 5 mq di poggiolo. Completa il bene una cantina al piano primo seminterrato, in mediocre stato manutentivo, con accesso al piano seminterrato dall'atrio condominiale ed ingresso della cantina da corridoio condominiale. Detta cantina misura 6,80 mq di superficie utile e 8,53 mq di superficie lorda, alle quali occorre aggiungere ca 5 mq di soppalco, avente accesso da una scala amovibile in metallo dalla cantina stessa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 53.967,48  
Trattandosi di un appartamento in normale stato manutentivo, si è ritenuto usare come valore di stima la media degli importi stabiliti in considerazione dei valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, i cui valori o.m.i. riportano una cifra unitaria pari a € 660,00/mq per case economiche, rappresentativo della categoria catastale riconosciuta all'immobile e quelli del borsino immobiliare € 549,00/mq per immobili in classe media, rappresentativo dell'immobile. La media così ottenuta (604,50 €/mq) è stata ridotta del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, pertanto la cifra unitaria finale ottenuta (€ 574,27/mq, arrotondata a € 574,00/mq), appare congrua, anche in considerazione della ricerca effettuata in rete per immobili simili in zona, sul portale "aste giudiziarie".

Alla cifra ottenuta occorre dedurre i costi per rendere commerciabile il bene tra terzi, quantificabili in:



- per la parte comunale circa € 2.800,00 oltre i.v.a. (se applicabile), oneri, sanzioni ed eventuali verifiche strutturali, al momento non quantificabili;

- per la parte catastale circa 350,00 oltre i.v.a. (se applicabile) ed oneri (€ 140,00);

- verifiche impiantistiche circa 5.000,00 € oltre i.v.a. (se applicabile) ed oneri.

Per tutto quanto suddetto vedere descrizione dettagliata alle voci "dati catastali", "precisazioni", "normativa urbanistica" e "regolarità edilizia".

Pertanto, ad esclusione di piccole difformità grafiche non rilevanti, le difformità edilizie e catastali riscontrate si possono riassumere nella demolizione di una parete nell'attuale locale denominato "pranzo/angolo cottura" (che in origine separava i due locali) con conseguente chiusura della vecchia porta di accesso alla cucina e nella realizzazione di un soppalco nella cantina che, a parere dello scrivente e premessa una più approfondita verifica prima della partecipazione all'asta, può essere considerato come "intervento minimo", senza valenza strutturale.

Esiste un debito condominiale pari a € 3.573,87, al 14 Aprile 2025.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Luigi Carlo Farini 4, interno 13, piano 3	94,02 mq	574,00 €/mq	€ 53.967,48	100,00%	€ 53.967,48
Valore di stima:					€ 53.967,48

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 27/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Viviani Stefano

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 17/04/2025)

- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale in atti e d'impianto (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - ape (Aggiornamento al 11/04/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - schede Ade contratti di affitto (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - debiti condominiali (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia per la privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - inquadramento fotografico (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - iscrizioni e trascrizioni (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di matrimonio (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pianta stato attuale (Aggiornamento al 16/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato stato civile (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbali sopralluogo (Aggiornamento al 09/04/2025)



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Luigi Carlo Farini 4, interno 13, piano 3  
Trattasi di appartamento sito al terzo piano di uno stabile risalente alla fine del secolo XIX. inizio secolo XX, abbastanza defilato dalle principali arterie di traffico veicolare. Presenti in zona servizi e negozi, buoni i collegamenti con il trasporto pubblico. L'edificio si compone di n.° 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, diviso in due numeri civici (4 e 6). La struttura è a travi e pilastri, la copertura è piana. Il prospetto principale (verso nord) e quello verso ovest sono decorati con timpani, lesene, balconi e finti balconi di buona fattura, gli altri prospetti sono semplici, ad intonaco liscio. L'appartamento di cui trattasi è sito al terzo piano e si compone di ingresso con ripostiglio, sala da pranzo ed angolo cottura (dove si trova una lavatrice al posto della cucina), disimpegno con servizio igienico (avente dotazioni standard), n.° 2 camere e poggiolo affacciantesi su distacco con altro fabbricato, nel prospetto sud. Il pavimento è in graniglia, i muri sono intonacati e tinteggiati. Le finestre sono in alluminio a doppio vetro, con persiane esterne. I prospetti sono in normale stato d'uso, così come l'appartamento (alcune porte interne sono da sistemare). La superficie utile è pari a 77,77 mq e quella commerciale 91,06 mq, alle quali vanno aggiunti 5 mq di poggiolo. Completa il bene una cantina al piano primo seminterrato, in mediocre stato manutentivo, con accesso al piano seminterrato dall'atrio condominiale ed ingresso della cantina da corridoio condominiale. Detta cantina misura 6,80 mq di superficie utile e 8,53 mq di superficie lorda, alle quali occorre aggiungere ca 5 mq di soppalco, avente accesso da una scala amovibile in metallo dalla cantina stessa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Occorrerà presentare una c.i.l.a. in sanatoria per sistemare le difformità all'appartamento e della cantina, per la quale occorrerà anche una verifica e/o dichiarazione, da parte di un professionista abilitato, che la struttura del soppalco non interagisce con la struttura del palazzo, essendo considerabile come "intervento minimo". il costo complessivo potrà essere circa 2.800,00 € (escluso eventuali verifiche strutturali) oltre oneri e sanzione, quantificabile in € 172,15 se verrà accertato che gli abusi commessi sono stati commessi entro il 01/01/2005 (come parrebbe dalla data riportata nella planimetria catastale) e non riguardano parti strutturali.

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Luigi Carlo Farini 4, interno 13, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 20, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A3	<b>Superficie</b>	94,02 mq
<b>Stato conservativo:</b>	le parti comuni e l'appartamento sono in normale stato d'uso. Nell'appartamento occorrerà effettuare piccole sistemazioni presso l'angolo cottura ed alcune porte interne. La cantina è in mediocre stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento sito al terzo piano di uno stabile risalente alla fine del secolo XIX. inizio secolo XX, abbastanza defilato dalle principali arterie di traffico veicolare. Presenti in zona servizi e negozi, buoni i collegamenti con il trasporto pubblico. L'edificio si compone di n.° 6 piani fuori terra ed uno seminterrato, diviso in due numeri civici (4 e 6). La struttura è a travi e pilastri, la copertura è piana. Il prospetto principale (verso nord) e quello verso ovest sono decorati con timpani, lesene, balconi e finti balconi di buona fattura, gli altri prospetti sono semplici, ad intonaco liscio. L'appartamento di cui trattasi è sito al terzo piano e si compone di ingresso con ripostiglio, sala da pranzo ed angolo cottura (dove si trova una lavatrice al posto della cucina), disimpegno con servizio igienico (avente dotazioni standard), n.° 2 camere e poggiatestai affaccianti su distacco con altro fabbricato, nel prospetto sud. Il pavimento è in graniglia, i muri sono intonacati e tinteggiati. Le finestre sono in alluminio a doppio vetro, con persiane esterne. I prospetti sono in normale stato d'uso, così come l'appartamento (alcune porte interne sono da sistemare). La superficie utile è pari a 77,77 mq e quella commerciale 91,06 mq, alle quali vanno aggiunti 5 mq di poggiatestai. Completa il bene una cantina al piano primo seminterrato, in mediocre stato manutentivo, con accesso al piano seminterrato dall'atrio condominiale ed ingresso della cantina da corridoio condominiale. Detta cantina misura 6,80 mq di superficie utile e 8,53 mq di superficie lorda, alle quali occorre aggiungere ca 5 mq di soppalco, avente accesso da una scala amovibile in metallo dalla cantina stessa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

