

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 190/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.198,88	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 18/07/2024, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Gavette, edificio 39B, interno 9, piano 2

Il bene in oggetto è ubicato a Genova in Via delle Gavette civico 39B.

Il quartiere di Staglieno è periferico rispetto al centro di Genova, è in parte residenziale e in parte industriale, ed è noto per il vasto cimitero monumentale del XIX secolo con eleganti statue e cappelle decorate.

Negozi ed altri servizi sono raggiungibili entro 700m. La fermata dell'autobus è vicina all'edificio.

A circa 1,5km si trova l'ingresso del casello autostradale di Genova Est.

Non c'è disponibilità di parcheggi su strada nei pressi dell'edificio.

Il fabbricato fu edificato intorno agli anni '60 inizialmente dalla società Del Rio e concluso dalla società Edilizia San Marco, in seguito dei permessi n.683 del 05.03.1958 e n.266 del 28.01.1959.

L'agibilità è del 26.04.1962

L'accesso all'edificio 39B avviene in due modi:

tramite scalette che partono da Via delle Gavette; tramite le scale interne dell'edificio 39A, che al quarto piano conducono ad un corridoio munito di portoncino che si apre sul distacco dell'edificio 39B.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Gavette, edificio 39B, interno 9, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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:

- **** 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.

CONFINI

L'alloggio oggetto di esecuzione confina a nord ed est con distacco ad ovest con l'appartamento interno 8, e con il vano scale condominiale, a ad est con distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso-corridoio	5,40 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,00 m	2
cucina	9,50 mq	11,50 mq	1	11,50 mq	3,00 m	2
bagno	5,00 mq	6,00 mq	1	6,00 mq	3,00 m	2
camera	15,50 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	3,00 m	2
camera	8,30 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	3,00 m	2
ripostiglio	2,30 mq	2,80 mq	1	2,80 mq	3,00 m	2
balcone	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				57,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,05 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 0,38 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 22/08/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 22/08/2014 al 08/04/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 08/04/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 348,61 Piano 2

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
STA	24	336	9	5	A3	3	4,5	58 mq	348,61 €	2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo si sono riscontrate differenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale conservata in catasto, che risale al periodo della costruzione.

In particolare: le tramezze che delimitano il ripostiglio.

Si suppone che sia stato un errore di presentazione in sede di accatastamento.

Il costo di un aggiornamento catastale con presentazione di una nuova planimetria può aggirarsi intorno ai 300€, comprensivi della parcella del professionista.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risulta nulla

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di manutenzione. Si rileva una macchia sul soffitto della cucina e sul soffitto del bagno, con esfoliazioni. Il cielo del balcone del piano di sopra risulta deteriorato, così come il parapetto del balcone dell'appartamento.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali: atrio, ingresso, scale, pianerottoli, ascensore

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti su bene oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: travi pilatri in c.a.

Esposizione: Nord-est

Altezza interna utile: 3m

Str. verticali: pilastri e travi con tamponamento in laterizi

Solai: in laterocemento

Copertura: Piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne ed interne: pareti esterno intonacate e tinteggiate in discreto stato; pareti interne intonacate e tinteggiate di bianco in discreto stato; pareti cucina e bagno con rivestimento in piastrelle

Pavimentazione interna: in graniglia, ad eccezione del bagno in piastrelle

Infissi esterni ed interni: Serramenti esterni in alluminio con doppi vetri, ad eccezione della portafinestra e della finestra della camera in legno con vetro singolo provvisti di tapparelle, ; Porta di ingresso in legno non blindata; porte interne in legno, alcune con specchiature in vetro

Scale: con pareti intonacate e gradini in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, sottotraccia; impianto termico condominiale

Posto auto: no

Dotazioni condominiali: atrio, vano scale, ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal proprietario **** Omissis **** in qualità di esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1986 al 22/03/1999	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ernesto Falzone	19/07/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	08/07/1986	19056	14085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/1999 al 08/04/2015	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Michele Biagini	22/03/1999	65651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	25/03/1999	7577	5223
		Registrazione			
Dal 08/04/2015 al 03/11/2024	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Casarino Marinella	08/04/2015	556	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Genova	20/04/2015	9063	6902
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 03/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Genova il 20/04/2015
Reg. gen. 9064 - Reg. part. 1361
Quota: 1/1

Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00
Spese: € 27.500,00
Rogante: Casarino Marinella
Data: 08/04/2015
N° repertorio: 557
N° raccolta: 414
Note: E' presente un debitore non datore di ipoteca Sig.ra**** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 13/02/2019
Reg. gen. 4538 - Reg. part. 3401
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/05/2024
Reg. gen. 17308 - Reg. part. 13686
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che il conservatore dei registri immobiliari provvede alla cancellazione su presentazione dell'ordinanza.

Contestualmente, la procedura deve 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 effettuare la cancellazione della iscrizione ipotecaria l'imposta dovuta è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200

Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00

- Per effettuare la cancellazione del pignoramento si devono pagare tributi per imposta ipotecaria, imposta di bollo e tassa ipotecaria tramite F24, l'importo complessivo è di €. 294,00. per ogni trascrizione

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nell'ambito AR-UR del Piano Regolatore di Genova

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

PIANO DI BACINO

Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO 100%
BENI PAESSAGGISTICI SOTTOPOSTI A TUTELA
Beni Tutelati Areali: non presente
Beni Tutelati Lineari: non presente
Beni Tutelati Puntuali: non presente

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 risulta agibile.

Il fabbricato fu edificato intorno agli anni '60 inizialmente dalla società Del Rio e concluso dalla società Edilizia San Marco, in seguito dei permessi n.683 del 05.03.1958 e n.266 del 28.01.1959.
L'edificio di cui fa parte l'immobile ha decreto di abitabilità del 26 aprile 1962.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile presenta difformità edilizie che interessano opere accatastate all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità/agibilità. L'edificio di cui fa parte l'immobile ha decreto di abitabilità del 26 aprile 1962.

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto depositato eseguite al tempo della realizzazione del condominio nel periodo 1959/1961:

modeste modifiche nelle tramezzature interne zona ingresso e camera e nelle aperture esterne, modifica dimensionale del balcone.

L'art. 48 della L.R. 16/2008 consente, per opere eseguite in parziale difformità al titolo edilizio prima del 1° settembre 1967, di regolarizzare le stesse con l'invio di una comunicazione al Comune. In questo in cui le difformità interessino opere accatastate all'epoca della loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità/agibilità non è prevista la corresponsione di sanzione amministrativa. Va però corrisposta la tariffa istruttoria di € 91,10.

Va inoltre considerato l'onorario del professionista incaricato stimabile in € 800

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.784,98

Il condominio è creditore procedente per le spese di amministrazione insolute da parte dell'esecutato. Quindi con la vendita, tali vincoli, il cui importo è scaduto saranno a carico della procedura.

Vengono indicati i valori di importo medio annuo

il totale delle spese per l'anno in corso e precedente fanno parte del debito dell'esecutato nei confronti del creditore procedente

Sono state deliberate le seguenti spese:

- Manutenzione impianto ascensore totale da ripartirsi €19.000,00 + IVA.

Dal verbale di assemblea del 09/11/2023, risultano da definirsi le seguenti opere di manutenzione non quantificate:

SOSTITUZIONE PULSANTIERA CITOFONICA.

IMPIANTO TV CONDOMINIALE E NUOVA PARABOLA

COSTITUZIONE FONDO OBBLIGATORIO (EX ART.1135 C.C.) LAVORI STRAORDINARI IN MERITO

A QUANTO DELIBERATO AI PUNTI PRECEDENTI.

In allegato alla perizia i prospetti contabili dell'amministrazione

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 delle Gavette, edificio 39B, interno 9, piano 2
Il bene in oggetto è ubicato a Genova in Via delle Gavette civico 39B. Il quartiere di Staglieno è periferico rispetto al centro di Genova, è in parte residenziale e in parte industriale, ed è noto per il vasto cimitero monumentale del XIX secolo con eleganti statue e cappelle decorate. Negozi ed altri servizi sono raggiungibili entro 700m. La fermata dell'autobus è vicina all'edificio. A circa 1,5km si trova l'ingresso del casello autostradale di Genova Est. Non c'è disponibilità di parcheggi su strada nei pressi dell'edificio. Il fabbricato fu edificato intorno agli anni '60 inizialmente dalla società Del Rio e concluso dalla società Edilizia San Marco, in seguito dei permessi n.683 del 05.03.1958 e n.266 del 28.01.1959. L'agibilità è del 26.04.1962 L'accesso all'edificio 39B avviene in due modi: tramite scalette che partono da Via delle Gavette; tramite le scale interne dell'edificio 39A, che al quarto piano conducono ad un

corridoio munito di portoncino che si apre sul distacco dell'edificio 39B.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.672,50

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritiene applicabile il seguente criterio di stima:
Metodo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare: 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; riferendolo poi al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 57,05

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, della zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico, variano tra un minimo di €560,0 /mq ed un massimo di 830,0€/mq.

Altre fonti:

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie

immobiliari su piazza, e valori compravendite dichiarati all'Agenzia delle entrate anni 2024-2023

- appartamento in vendita in Via delle Gavette 41, piano rialzato di 87mq al prezzo di €747€/mq
- appartamento in vendita in Via delle Gavette 6 piano di 60mq, al prezzo di €767/mq
- appartamento in vendita all'asta in Via delle Gavette 8, di 72mq in vendita al prezzo di €666/mq

- appartamento in Via delle Gavette 39 di 72mq compravenduto nel 2023 al prezzo di €389/mq
- appartamento in via delle Gavette 39 di mq 78 compravenduto nel 2023 al prezzo di €321/mq
- appartamento in via delle Gavette 67 di mq 61 compravenduto nel 2023 al prezzo di €574/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di €450,00€/mq. Ciò si è desunto da:

- valore inferiore fascia OMI;
- valore desumibile dalle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita e compravenduti e considerandone

le caratteristiche (esposizione...);

- adeguamento del valore di cui sopra, considerando lo stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso:

scomodità nel raggiungere l'edificio tramite scalette da via delle Gavette, esposizione..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via delle Gavette, edificio 39B, interno 9, piano 2	57,05 mq	450,00 €/mq	€ 25.672,50	100,00%	€ 25.672,50

Valore di stima: € 25.672,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1190,00	€

Valore finale di stima: € 23.198,88

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si segnalano riserve e particolarità

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 05/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - fotografie dell'immobile (Aggiornamento al 12/09/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - vista satellitare (Aggiornamento al 03/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 05/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 03/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 03/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prospetti amministrazione (Aggiornamento al 22/10/2024)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 12/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 03/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza (Aggiornamento al 06/11/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via delle Gavette, edificio 39B, interno 9, piano 2
Il bene in oggetto è ubicato a Genova in Via delle Gavette civico 39B. Il quartiere di Staglieno è periferico rispetto al centro di Genova, è in parte residenziale e in parte industriale, ed è noto per il vasto cimitero monumentale del XIX secolo con eleganti statue e cappelle decorate. Negozi ed altri servizi sono raggiungibili entro 700m. La fermata dell'autobus è vicina all'edificio. A circa 1,5km si trova l'ingresso del casello autostradale di Genova Est. Non c'è disponibilità di parcheggi su strada nei pressi dell'edificio. Il fabbricato fu edificato intorno agli anni '60 inizialmente dalla società Del Rio e concluso dalla società Edilizia San Marco, in seguito dei permessi n.683 del 05.03.1958 e n.266 del 28.01.1959. L'agibilità è del 26.04.1962 L'accesso all'edificio 39B avviene in due modi: tramite scalette che partono da Via delle Gavette; tramite le scale interne dell'edificio 39A, che al quarto piano conducono ad un corridoio munito di portoncino che si apre sul distacco dell'edificio 39B. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nell'ambito AR-UR del Piano Regolatore di Genova Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale PIANO DI BACINO Tipologia: AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO 100% BENI PAESSAGGISTICI SOTTOPOSTI A TUTELA Beni Tutelati Areali: non presente Beni Tutelati Lineari: non presente Beni Tutelati Puntuali: non presente

Prezzo base d'asta: € 23.198,88

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 190/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.198,88

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via delle Gavette, edificio 39B, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 336, Sub. 9, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	57,05 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di manutenzione. Si rileva un macchia sul soffitto della cucina e sul soffitto del bagno, con esfoliazioni. Il cielino del balcone del piano di sopra risulta deteriorato, così com il parapetto del balcone dell'appartamento.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è ubicato a Genova in Via delle Gavette civico 39B. Il quartiere di Staglieno è periferico rispetto al centro di Genova, è in parte residenziale e in parte industriale, ed è noto per il vasto cimitero monumentale del XIX secolo con eleganti statue e cappelle decorate. Negozi ed altri servizi sono raggiungibili entro 700m. La fermata dell'autobus è vicina all'edificio. A circa 1,5km si trova l'ingresso del casello autostradale di Genova Est. Non c'è disponibilità di parcheggi su strada nei pressi dell'edificio. Il fabbricato fu edificato intorno agli anni '60 inizialmente dalla società Del Rio e concluso dalla società Edilizia San Marco, in seguito dei permessi n.683 del 05.03.1958 e n.266 del 28.01.1959. L'agibilità è del 26.04.1962. L'accesso all'edificio 39B avviene in due modi: tramite scalette che partono da Via delle Gavette; tramite le scale interne dell'edificio 39A, che al quarto piano conducono ad un corridoio munito di portoncino che si apre sul distacco dell'edificio 39B.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal proprietario **** Omissis **** in qualità di esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Genova il 20/04/2015

Reg. gen. 9064 - Reg. part. 1361

Quota: 1/1

Importo: € 82.500,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.000,00

Spese: € 27.500,00

Rogante: Casarino Marinella

Data: 08/04/2015

N° repertorio: 557

N° raccolta: 414

Note: E' presente un debitore non datore di ipoteca Sig.ra**** Omissis ****

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 13/02/2019

Reg. gen. 4538 - Reg. part. 3401

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 23/05/2024

Reg. gen. 17308 - Reg. part. 13686

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****