



TRIBUNALE DI GENOVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 293/2024 del R.G.E	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23





INCARICO

All'udienza del 18/12/2024, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2024 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 Erpidio Berno n. 103, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 44.414034038917094, 8.975813716643872)

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di una palazzina di due piani (terra e primo), sito in Via Erpidio Berno n. 103, interno 2.

E' compresa nella vendita una veranda chiusa, collegata all'appartamento, ed un terreno ad uso giardino, parte a livello dell'appartamento e parte in posizione sottostante.

Il tutto è di proprietà del [REDACTED] per la quota dell'intero.

L'Appartamento è composto da n° 3 locali, un bagno e corridoio, mentre all'interno della veranda è stata realizzata, sulla parete sud, una cucina.

Si accede all'immobile tramite vialetto (passo) pedonale "condominiale", delimitato da un primo cancello sulla Via Erpidio Berno e da un secondo cancelletto posto all'ingresso della proprietà.

Si accede ai locali direttamente dalla veranda, tramite alcuni gradini.

E' compreso nella vendita un cortile con sottostante terreno ad uso giardino, raggiungibile tramite alcuni gradini.

L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre i servizi di urbanizzazione secondaria (negozi, banche, scuole, ecc.) sono posti a circa 500 mt di distanza, in quanto la zona si può definire semicentrale; infatti il contesto è di tipo residenziale.

Si segnala inoltre dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico Toponomastica del Comune di Genova, è risultato che Via Erpidio Berno è classificata come Strada Privata ed è carrabile per tutto il suo percorso, a parte il tratto finale (all'altezza del civ. 142 nero, ex Stabilimento dismesso) che, restringendosi, permette solo il transito ad automobili di piccole dimensioni.

Si allega stralcio dal sito GeoPortale Comune di Genova con la rappresentazione grafica della strada.

Bassa facilità di parcheggio in zona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Erpido Berno n. 103, interno 2, piano T



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.

A tal fine si rimanda alla Certificazione Notarile del Dott. Francesco Casarini datata 24/07/2024 e successive ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 18/04/2025.

TITOLARITÀ



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



- [REDACTED] Fabio (Proprietà, 1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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



- [REDACTED]

A pag. 2 dell'Atto di Compravendita Notaio Dott.ssa Maria Paola Cola del 08/07/2003 (rep. n. 6850, raccolta n. 4755), mediante il quale l'odierno esecutato ha acquistato l'immobile oggetto della presente procedura è così indicato: "parte acquirente ... omissis ... dichiara di essere di stato civile libero, in quanto celibe".



I confini, come anche indicati nell'Atto di Compravendita del Notaio Dott.ssa Maria Paola Cola del 8/07/2003, rep. n. 6580, raccolta n. 4755, sono i seguenti:

- a nord: giardini annessi all'appartamento interno 1 (sub. 2), censiti alle particelle n. 1446 e 1447, nonché vialetto (particella n. 1011) in comproprietà con gli altri appartamenti;
- ad est: appartamento interno 1 (particella n. 338, sub. 2);
- a sud: intercapedine;
- ad ovest: altra proprietà (ex particelle n. 477, 337 e 1445, oggi particelle n. 1514 e 337).



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	57,00 mq	1	81,00 mq	2,95 m	T



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Veranda	23,00 mq	25,00 mq	0,95	23,75 mq	2,50 m	T
Cortile	57,00 mq	59,00 mq	0,10	5,90 mq	0,00 m	T
Cortile	40,00 mq	42,00 mq	0,02	0,84 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				111,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione:

a) vani principali e accessori diretti:

la "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 [cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 [cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;



-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

la superficie delle pertinenze accessorie è pari:

al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



La data del 25/01/2025 (relativa al periodo dal 08/07/2003 al 25/01/2025) corrisponde a quella della visura catastale acquisita dal sottoscritto.

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
GED	45	338	3	1	A3	2	4,5	99 mq	546,15 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
55	338										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In occasione dei Sopralluoghi del 27/01/2025 e del 15/02/2025, raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato sulla Planimetria Catastale in Atti, datata 18/07/1985, qui allegata, si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) è variata la distribuzione interna dei locali, in quanto:
 - è stata ridotta la dimensione della camera posta sul lato nord,
 - è stato realizzato un corridoio,
 - è stata realizzata una Cucina all'interno della Veranda, con altezza interna pari a 2,59 [m];
 - nel vano originariamente adibito a cucina è stata allestita una camera ad uso ripostiglio;
 - è stata ridotta la dimensione della camera sud, a seguito della creazione del corridoio;
 - infine la medesima camera risulta priva di finestra in quanto, l'originaria apertura costituita da una porta finestra, è stata trasformata in una porta che separa il locale dalla confinante Veranda chiusa.

2) Inoltre sulla planimetria catastale in atti è indicato un locale "ripostiglio" all'interno della veranda, non esistente in sede di Sopralluogo, inoltre la veranda presenta un'altezza interna pari a 2,45 [m] rispetto alla misura indicata in planimetria pari a 2,80 [m].

3) Infine l'appartamento ha annesse due porzioni di terreno, facenti parte dell'originario mappale 338, che a seguito di frazionamento del 04/09/1978 hanno assunto la codifica definitiva di mappale n. 1013 di 120 [mq] e mappale n. 1014 di 16 [mq].

Il mappale n. 1013 è la porzione terreno antistante e sottostante l'appartamento, mentre il mappale n. 1014 è relativo alla veranda.

Relativamente ai punti 1) e 2), occorre procedere all'aggiornamento catastale (tramite pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche con oneri fiscali e diritti catastali); in ogni caso NON potrà essere regolarizzata:

- la cucina realizzata all'interno della veranda per la sua altezza interna (inferiore a 2,70 [m] previsti), e conseguentemente si dovrà procedere al ripristino dei luoghi, ricostruendola nell'originaria posizione (nella stanza di fronte al bagno), come riportato sia nella Planimetria Catastale, sia nella Planimetria allegata alla Domanda di Condonio e si dovrà realizzare il ripostiglio, all'interno della veranda stessa, come da Autorizzazione in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genova in data 20/07/1987.

- il locale posto sul lato sud non potrà essere adibito a camera da letto in quanto l'unica apertura è costituita da una porta di comunicazione con la confinante veranda, di dimensioni non sufficienti a soddisfare il requisito del rapporto aeroilluminante; pertanto potrà essere adibito a locale accessorio (es. ripostiglio/lavanderia).

Relativamente al punto 3), occorre procedere, "graffando" alla particella n. 338, sub. 3, le due particelle n. 1013 e 1014.

Sarà necessario accatastare, tramite la pratica Docfa, al Catasto Fabbricati, la Veranda (mappale n. 1014), in quanto ad oggi è ancora censita come "ente urbano" e poi "graffare" alla particella n. 338 sub. 3, sia la particella n. 1013 (terreno), sia la n. 1014. Per tale attività si stima una spesa pari ad € 2000.

Per regolarizzare l'aspetto edilizio (opere interne relative alla riduzione delle dimensioni dell'originaria camera da letto con conseguente realizzazione di corridoio), si dovrà essere presentata una Pratica di Sanatoria (presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova) con un costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche ed oneri fiscali), con relativo versamento dei diritti di segreteria (€ 350,00 circa), nonché andrà versata la sanzione amministrativa pari a circa € 1.032,00.

La realizzazione nel distacco della Veranda chiusa e del casotto in muratura (ripostiglio), è stata oggetto di Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985, n. 47 (Condonio Edilizio), presentata dalla Sig.ra Multari Rosa in qualità di proprietaria, in data 25/07/1985 e protocollata al numero C-0081.

Il tutto è stato autorizzato con Provvedimento n. C-142 del 20/07/1987.

Le opere abusive oggetto di condono hanno riguardato:

- costruzione casotto (ripostiglio) in muratura;
- realizzazione di veranda chiusa, in muratura, metallo e vetri.

PRECISAZIONI

Dalle informazioni acquisite in data 18/04/2025 presso il Tribunale di Genova (Ruolo Generale Civile: Ruolo Civile Contenzioso e Ruolo Volontaria Giurisdizione), non risultano procedimenti pendenti a carico dell'odierno esecutato relativi al presente immobile.

PATTI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Direzione Provinciale di Genova, Ufficio Territoriale di Genova 1, l'odierno esegutato,  non risulta aver stipulato contratti di locazione dal 1991 al 28/03/2025, come da allegato.

L'appartamento è attualmente abitato e risulta, nel suo complesso, in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione.

Sono presenti fenomeni di umidità/condensa sulle pareti e nei soffitti in modo generalizzato, in particolare nella Veranda e nella cucina (realizzata all'interno della veranda stessa, nella parete sud).

Nel locale ex cucina sono presenti molti arredi, oggetti personali, accumulati a terra, tali da rendere difficoltoso l'accesso e l'ispezione.

E' tuttavia visibile una lesione nella parete ovest.

Nella medesima stanza sono presenti esfoliazioni dell'intonaco sul soffitto in prossimità della finestra.

La Veranda presenta alcuni bagnamenti sul pavimento dei quali non è stato possibile accertarne la provenienza.

Il prospetto nord della palazzina presenta alcune lesioni dell'intonaco e distacchi dello stesso.

Le pareti della Veranda presentano ammaloramenti.

Il cortile antistante l'accesso presenta una pavimentazione non regolare e dissestata.

Il muro di contenimento della sottostante porzione di terreno presenta cavillature e lesioni, così come la scala di accesso in muratura.

Anche i pilastri a delimitazione della proprietà sono lesionati in diversi punti.

PARTI COMUNI

Si rimanda all'Atto di Compravendita del Notaio Dott. ssa Maria Paola Cola del 08/07/2003, riportato in allegato, nonché l'Atto di Divisione-Vendita-Donazione del Notaio Dott. Luigi Delucchi datato 31/07/1979, anch'esso qui allegato.

A pagina 3 dell'Atto di Compravendita Notaio Dott. ssa Maria Paola Cola del 08/07/2003 è così indicato: "quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, noto e gradito alla Parte Compratrice, a corpo, con gli infissi, semifissi ed impianti esistenti, con ogni pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono, ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto compravenduto è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione, è comune ai comproprietari della casa (nulla escluso o riservato alla Parte Venditrice che manleva la Parte Compratrice da evizioni e molestie)".

A pag. 6 dell'Atto di Divisione-Vendita-Donazione del Notaio Dott. Luigi Delucchi datato 31/07/1979 è così indicato: "restano di proprietà condominiale i mappali n. 338, subalterno a (mappale definitivo n. 338) di are 1,70, mappale n. 338, subalterno f (mappale definitivo n. 1011) di centiare 70, mappale n. 837, subalterno b (mappale definitivo n. 1015) di centiare 2".

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento non fa parte di un Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di "servitù, censo, livello e usi civici" gravanti sui beni pignorati.

Non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili.

Esposizione: nord, ovest.

Altezza interna utile: 2,95 [m] circa, ad eccezione del corridoio che presenta un'altezza media di 2,25 [m], in quanto è stata ridotta l'altezza con la conseguente realizzazione di un ripostiglio in quota.



La Veranda presenta un'altezza variabile dai 2,45 [m] ai 2,52 [m], mentre la cucina realizzata all'interno della veranda ha un'altezza di 2,59 [m].

La palazzina è costituita da due piani (piano terreno e primo); l'epoca di costruzione non è nota ma si presume possa risalire agli anni 1950/1960 e risulta priva di qualsiasi modanatura, ornamento della facciata, od altra connotazione architettonica di rilievo.

Struttura verticali: muratura di pietra e laterizio, in normale stato di conservazione, sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: considerata l'epoca di realizzazione si presume che gli stessi possano essere in latero cementizi e sulla scorta di mero esame visivo sono in normale stato di conservazione.

Copertura: piana, stato di conservazione non accertabile.

Finiture esterne: prospetti rivestiti con intonaco e privi di tinteggiatura, in sufficiente stato di conservazione (sono presenti cavillature ed alcuni distacchi di intonaco sulla facciata nord).

Distribuzione locali: l'appartamento presenta una conformazione planimetrica regolare a forma pressoché quadrata;

Vani: ingresso da Veranda chiusa, con tamponature in muratura e finestre su due lati, all'interno della quale è stata realizzata una cucina (non regolare sotto l'aspetto edilizio/urbanistico vista l'altezza interna inferiore a quella consentita e pertanto dovrà essere demolita e dovranno essere ripristinati i luoghi con la realizzazione di ripostiglio in muratura, come da Condono n. 81/1985).

La cucina dovrà essere realizzata dove era in origine, come indicato nella Planimetria catastale in atti.

Sono inoltre presenti n° 3 camere, di cui una priva di finestra, dotata soltanto di porta di comunicazione con l'adiacente veranda chiusa di dimensioni non sufficienti a soddisfare il requisito relativo al rapporto aeroilluminante. Pertanto tale locale non può essere considerato un vano utile, bensì un locale accessorio (ripostiglio, lavanderia, ecc.).

E' presente un bagno con finestra su intercapedine pertanto è necessario che venga realizzato un impianto di estrazione forzata.

Il corridoio presenta un'altezza media di 2,25 [m], in quanto è stata ridotta l'originaria altezza con la conseguente realizzazione di un ripostiglio in quota, pertanto sarà necessario chiedere deroga alla ASL, per soffitti con altezza inferiore a 2,40 [m].

Caratteristiche: scarsa luminosità, modesta panoramicità, essendo l'appartamento posto al piano terra.

Serramenti esterni: tapparelle in pvc, in sufficiente stato di conservazione.

Finestre: in legno, dotate di vetro singolo, in sufficienti condizioni di conservazione, ad eccezione di quelle della veranda che sono in mediocre stato di conservazione.

Porte interne: in legno tamburato in mediocre stato di conservazione.

Si segnala che la porta del bagno e della camera confinante con il bagno presentano il telaio danneggiato.

Porta di ingresso: in alluminio e vetro, in mediocre stato di conservazione.

Finiture: pavimento della veranda con annessa cucina, in piastrelle, di differenti tipologie, nel complesso in mediocre stato di conservazione. Gli altri pavimenti sono in laminato in sufficiente stato di conservazione.

Pareti e Soffitti: intonacati e tinteggiati, in mediocre stato di conservazione; in particolare le pareti della veranda e della cucina presentano vistosi fenomeni di umidità/condensa sulle pareti.

La Veranda chiusa con l'annessa cucina ha una copertura in profilati di ferro con copertura in onduline, con strato coibente in pannelli di polistirolo, in mediocre stato di conservazione.

Il soffitto della Veranda e della cucina è rivestito in perlinato.

Dotazioni servizio igienico: water, lavabo, bidet, doccia, rubinetterie di tipo corrente.

Impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.

Impianto idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.

Impianto termico e acqua calda sanitaria (ACS): autonomo, con calderina marca Unical, modello Idea, installata nella cucina, in veranda; radiatori in alluminio privi di valvole termostatiche. Tubazioni sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.

Terreno esclusivo: terreno ad uso giardino, su due livelli; una porzione è antistante l'ingresso dell'appartamento, mentre una seconda striscia di terreno è dislocata ad una quota inferiore, raggiungibile tramite una scala in muratura in mediocre stato di conservazione. Il tutto è censito alla particella n. 1013.



E' presente cancelletto a delimitazione della proprietà.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'Atto di Compravendita del Notaio Dott.ssa Maria Paola Cola del 08/07/2003 (rep. n. 6850, raccolta n. 4755), viene riportato in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 22/06/2023

Reg. gen. 21492 - Reg. part. 2651

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

~~Cognome cognome~~

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.000,00

Rogante: Notaio Maria Paola Cola

Data: 08/07/2003

N° repertorio: 6851

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 08/11/2016

Reg. gen. 32999 - Reg. part. 23569

Quota: 1/1

A favore di Vela Mortgages Srl

~~Cognome cognome~~

Note: Si segnala che il Giudice Dott. Andrea Balba del Tribunale di Genova, in data 09/03/2018, ha dichiarato l'estinzione della Procedura Esecutiva Immobiliare N. 746/2016 R.G. Esecuzioni, emettendo





Provvedimento di Estinzione e ordinando all'Ufficio del Territorio di cancellare la Trascrizione del Pignoramento in data 8.11.16 (reg. gen. 32999, reg. part. 23569).

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 23/07/2024

Reg. gen. 25450 - Reg. part. 20074

Quota: 1/1

A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente e riportate in Allegato, non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima, successive alla data del pignoramento per cui si procede.



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è situato in CATEGORIA "Ambito di Riqualificazione, TIPO "Ambito del Territorio Urbano", SOTTOZONA "AR-UR" del PUC, "ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Inoltre rientra nella categoria: bellezze d'insieme, area di notevole interesse pubblico (zona del forte di Santa Tecla e Via Berghini, nel Comune di Genova, con ricchi gruppi arborei e numerosi punti di vista accessibili al pubblico).

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.

Presso il Comune di Genova non sono state rinvenute pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in esame. Non è stato reperito il Decreto di Abitabilità.

E' stato rinvenuta unicamente la Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985, n. 47 (Condonio Edilizio), presentata dalla Sig.ra Multari Rosa in qualità di precedente proprietaria, in data 25/07/1985, protocollata al numero C-0081.

Il tutto è stato autorizzato con Provvedimento n. C-142 del 20/07/1987.

Le opere abusive, oggetto di condono, hanno riguardato la costruzione sul terrazzo:

- di ripostiglio in muratura;
- la chiusura della tettoia e realizzazione veranda in muratura, metallo e vetri (pannelli metallici autoportanti vetrati);
- l'esecuzione di controsoffittatura e posa di serramenti.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 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.

In occasione dei Sopralluoghi del 27/01/2025 e del 15/02/2025, raffrontando lo stato dei luoghi con quanto rappresentato sulla Planimetria allegata alla Domanda di Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985, n. 47 (Condono Edilizio), si sono rilevate le seguenti difformità:

1) è variata la distribuzione interna dei locali, in quanto:

- è stata ridotta la dimensione della camera posta sul lato nord, alla quale si accede tramite corridoio anziché dall'originario terrazzo confinante;
- è stato realizzato un corridoio;
- è stata realizzata una cucina all'interno della Veranda, con altezza interna pari a 2,59 [m];
- l'originaria cucina è adibita a camera / ripostiglio;
- è stata ridotta la dimensione della camera sud, accanto al bagno, che allo stato risulta priva di finestra verso l'esterno, in quanto l'originaria porta finestra, che permetteva l'accesso al terrazzo, è stata trasformata in una porta accessibile dalla veranda, di dimensioni non sufficienti a soddisfare il requisito del rapporto aeroilluminante.

2) Sulla planimetria allegata alla Domanda di Sanatoria è indicato un locale "ripostiglio" all'interno della veranda, non esistente in sede di Sopralluogo; inoltre la veranda presenta un'altezza interna pari a 2,45 [m], mentre sulla planimetria tale altezza non è indicata.

Per le sole opere interne all'appartamento (diversa distribuzione degli spazi interni), si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di una Pratica di Sanatoria, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, con un costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche ed oneri fiscali), i relativi diritti di segreteria (€ 350,00 circa), nonché andrà versata la sanzione amministrativa pari a circa € 1.032.

Il tutto dovrà essere corredata dall'aggiornamento catastale, già dettagliato nel relativo paragrafo.

Le opere che NON potranno essere regolarizzate riguardano:

- la cucina, realizzata all'interno della veranda, presenta una altezza interna pari a 2,59 [m], inferiore a 2,70 [m] previsti, e conseguentemente non potrà essere mantenuta nella posizione attuale; dovrà essere demolita e ricostruita nell'originaria posizione (nella stanza di fronte al bagno), come riportato sia nella Planimetria Catastale, sia nella Planimetria allegata alla Domanda di Condonio.
- nella veranda si dovrà ricostruire il ripostiglio in muratura, così come autorizzato con Provvedimento n. C-142 del 20/07/1987.
- l'originaria camera da letto adiacente al bagno, essendo priva di finestre (l'originaria porta finestra con affaccio sul terrazzo è stata trasformata in una porta e non essendo più presente il terrazzo aperto, in quanto trasformato in una Veranda chiusa, viene a mancare il necessario rapporto aeroilluminante); pertanto non può utilizzata come camera ma soltanto come locale accessorio (es. ripostiglio, lavanderia).

Inoltre parte del soffitto del corridoio essendo stato ribassato a 2,25 [m], inferiore a 2,40 [m], per permettere la realizzazione di un ripostiglio, si dovrà chiedere una deroga all'ASL.

I costi per la revisione / adeguamento degli impianti sono quantificati in € 2000.

I costi per il ripristino dello stato dei luoghi (demolizione dell'originaria cucina, ricostruzione nell'originaria posizione, creazione ripostiglio all'interno della veranda, installazione impianto aerazione forzata nel bagno), sono quantificati in € 10.000.

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 07202515414 del 17/04/2025 con classe energetica G.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte del sottoscritto Ausiliario di fornire dati e informazioni complete, nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'identificazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alle presentazioni di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente Elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudentiale, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della elaborazione della Relazione Peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali in quanto l'unità immobiliare oggetto di stima non fa parte di una entità condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale 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, sia 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 all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Erpido Berno n. 103, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di una palazzina di due piani (terra e primo), sito in Via Erpido Berno n. 103, interno 2. E' compresa nella vendita una veranda chiusa, collegata all'appartamento, ed un terreno ad uso giardino, parte a livello dell'appartamento e parte in posizione sottostante. Il tutto è di proprietà del [REDACTED] per la quota dell'intero. L'Appartamento è composto da n° 3 locali, un bagno e corridoio, mentre all'interno della veranda è stata

realizzata, sulla parete sud, una cucina. Si accede all'immobile tramite vialetto (passo) pedonale "condominiale", delimitato da un primo cancello sulla Via Erpidio Berno e da un secondo cancelletto posto all'ingresso della proprietà. Si accede ai locali direttamente dalla veranda, tramite alcuni gradini. E' compreso nella vendita un cortile con sottostante terreno ad uso giardino, raggiungibile tramite alcuni gradini. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre i servizi di urbanizzazione secondaria (negozi, banche, scuole, ecc.) sono posti a circa 500 mt di distanza, in quanto la zona si può definire semicentrale; infatti il contesto è di tipo residenziale. Si segnala inoltre dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico Toponomastica del Comune di Genova, è risultato che Via Erpidio Berno è classificata come Strada Privata ed è carrabile per tutto il suo percorso, a parte il tratto finale (all'altezza del civ. 142 nero, ex Stabilimento dismesso) che, restringendosi, permette solo il transito ad automobili di piccole dimensioni. Si allega stralcio dal sito GeoPortale Comune di Genova con la rappresentazione grafica della strada. Bassa facilità di parcheggio in zona.

Identificato al catasto Fabbriati - Fg. 45, Part. 338, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 338

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

Valore di stima del bene: € 49.512,00

La stima del bene è stata effettuata in applicazione dei seguenti criteri:

Inizialmente sono state effettuate indagini relative ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili con caratteristiche analoghe.

Nello specifico sono state effettuate ricerche attraverso il portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed il sito web www.astegiudiziarie.it, nel quale sono pubblicati gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova.

Impostando parametri di ricerca per immobili della medesima categoria (immobili di tipo residenziale) e tipologia, nel "raggio" di un paio chilometri rispetto all'immobile in oggetto, non si sono ottenuti comparabili con relativi prezzi di aggiudicazione.

Analizzando quindi immobili in asta con relativi prezzi proposti di vendita, si è ottenuto il seguente unico comparabile:

Comparabile 1
(fonte: aste giudiziarie.it)
Via Bedinotti 28, Genova
Data udienza: 17/04/2025
Categ. Catastale: A/3
Superficie: 93,4 mq
Vani: 5
Piano: 5
Rendita catastale: € 309,87
Zona: Semicentrale
Prezzo base: 66.275,00
Prezzo a mq: € 709,58



Immobile da periziare
Via Erpido Berno n. 103, Genova
Data di Vendita: -
Categoria Catastale: A/3
Superficie: 110,45 mq
Vani: 4,5
Piano: T
Rendita catastale: € 546,15
Zona: Semicentrale
Prezzo di vendita:
Prezzo a mq:

Il sottoscritto ha quindi effettuato ricerche di immobili interessati da Compravendite (con effettivi prezzi di realizzo), attraverso indagini presso il Catasto (visure catastali) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari (visure ipotecarie), dislocati nelle vicinanze (tramite l'individuazione dei limiti di zona entro i quali vi si possono trovare caratteristiche omogenee) e con caratteristiche (in primis la categoria catastale) rapportabili a quello oggetto di Perizia.

Dalle ricerche non sono emerse Compravendite, risultanti da recenti Atti di Vendita, utilizzabili per la presente Stima.

Il sottoscritto ha quindi analizzato:

- la banca dati del "borsino immobiliare" la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, dove, per la zona in oggetto, si hanno i seguenti valori per:

-abitazioni in edifici di fascia media (=quotazioni di appartamenti in edifici di qualità nella media di zona):

- minimo di 998 €/mq
- medio di 1.271 €/mq
- massimo di 1.545 €/mq

-abitazioni in edifici di 2a fascia (=quotazioni di appartamenti in edifici di qualità inferiore alla media di zona):

- minimo di 715 €/mq
- medio di 858 €/mq
- massimo di 1.002 €/mq

- la banca dati di "immobiliare.it", portale immobiliare, dove sono stati individuati alcuni immobili, della medesima categoria, ubicati nelle vicinanze, ma con caratteristiche e finiture maggiori, posti in vendita con i seguenti valori:

- minimo di 1.152 €/mq
- massimo di 1.215 €/mq

- le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare, banca dati quotazioni immobiliari), per la categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) si hanno i seguenti valori:

- da un minimo di 970 €/mq

- ad un massimo di 1.450 €/mq

(aggiornamento disponibile per Anno 2024 - Semestre 2, secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: Genova - Fascia/zona: Semicentrale/S.FRUTTUOSO T.U.M (P.ZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D'ALBERTIS-V.BERGHINI-V.DONGHI-V.CASONI), Codice di zona: C02 Microzona catastale n.:75 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: NORMALE).

- il Servizio "Valori immobiliari dichiarati" che consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli Atti di Compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate), relativi all'anno 2023, si hanno i seguenti valori:
 - da un minimo di 636 €/mq
 - ad un massimo di 1.135 €/mq

Considerata:

- l'assenza di immobili aggiudicati nelle vicinanze;
- l'individuazione di n° 1 immobile posto in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova;
- lo stato di conservazione / manutenzione dell'appartamento, che risulta nel complesso mediocre;
- la scarsa luminosità e la modesta panoramicità (essendo posto al piano terra).
- la presenza di un terreno ad uso giardino, su due livelli, che migliora l'appetibilità ed il valore dell'appartamento.

Esaminati altresì i valori ricavati da:

- borsino immobiliare;
- banca dati di "immobiliare.it";
- Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- Agenzia del Territorio (Valori Immobiliari dichiarati).

Valutate le caratteristiche proprie dell'immobile in esame (intrinseche ed estrinseche), confrontate con i valori riportati in precedenza, applicando gli adeguamenti e le correzioni necessarie, si ritiene congruo assegnare un valore di € 600/mq, ottenendo così un totale di € 66.894 per la quota dell'intero.

Sono state quindi decurtate le spese per la revisione / adeguamento degli impianti (€ 2.000), le spese per la regolarizzazione edilizia (€ 2.882), catastale (€ 2.500) e le spese per il ripristino dei luoghi (€ 10.000), ottenendo così un totale di € 49.512 per la quota dell'intero.

Dal suddetto valore occorre applicare un deprezzamento del 5% (riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione), ottenendo così un valore di € 47.036,40, approssimato ad € 47.000.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Erpido Berno n. 103, interno 2, piano T	111,49 mq	600,00 €/mq	€ 66.894,00	100,00%	€ 49.512,00
				Valore di stima:	€ 49.512,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 47.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ribadisce che l'appartamento è abitato dal Sig. Alessandro Correnti, in qualità di promissario acquirente. Come indicato nella Comparsa di Costituzione redatta dall'Avv. Roberta Elisa Guidorzi, il Sig. Alessandro Correnti nell'agosto del 2017 stipulava preliminare di vendita con la Sig.ra Stefania Di Palma, incaricata dall'odierno esecutato, ~~Sig. Stefania Di Palma~~, tramite apposita procura speciale, di occuparsi della vendita dell'immobile.

Contestualmente versava un primo anticipo e veniva immesso nel possesso dell'immobile.

Dal 2017 il Sig. Alessandro Correnti ha posseduto l'immobile di Via E. Berno, nel quale ha anche svolto alcuni lavori, ed ha richiesto ed ottenuto l'allaccio delle necessarie utenze.

Il rogito definitivo non è mai stato stipulato in quanto sia l'odierno esecutato, sia la procuratrice, si sono resi irrintracciabili.

Si segnala inoltre che il Giudice Dott. Andrea Balba del Tribunale di Genova, in data 09/03/2018, ha dichiarato l'estinzione della Procedura Esecutiva Immobiliare N. 746/2016 R.G. Esecuzioni, emettendo Provvedimento di Estinzione e ordinando all'Ufficio del Territorio di cancellare la Trascrizione del Pignoramento in data 8.11.16 (reg. gen. 32999, reg. part. 23569).



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 18/04/2025



 L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Provenienza Notaio Cola
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di Donazione Notaio Delucchi
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/07/1985)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 25/01/2025)





✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica foglio 55_part. 1013 (Aggiornamento al 31/03/2025)

✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica foglio 55_part. 1014 (Aggiornamento al 31/03/2025)

✓ N° 7 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 17/03/2025)

✓ N° 8 Estratti di mappa - Mappa originale di impianto

✓ N° 9 Altri allegati - Certificazione Notarile (Aggiornamento al 24/07/2024)

✓ N° 10 Altri allegati - Nota di trascrizione del pignoramento

✓ N° 11 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie aggiornate (Aggiornamento al 18/04/2025)

✓ N° 12 Altri allegati - Decreto di estinzione procedura 746_2016

✓ N° 13 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 17/04/2025)

✓ N° 14 Altri allegati - Condono n. 81/1985

✓ N° 15 Altri allegati - Normativa urbanistica

✓ N° 16 Altri allegati - Geoportale-toponomastica della strada

✓ N° 17 Altri allegati - Agenzia delle Entrate

✓ N° 18 Altri allegati - Quotazioni OMI

✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica_



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Erpido Berno n. 103, interno 2, piano T
Trattasi di appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di una palazzina di due piani (terra e primo), sito in Via Erpido Berno n. 103, interno 2. E' compresa nella vendita una veranda chiusa, collegata all'appartamento, ed un terreno ad uso giardino, parte a livello dell'appartamento e parte in posizione sottostante. Il tutto è di proprietà del ~~signore Berno~~ per la quota dell'intero. L'Appartamento è composto da n° 3 locali, un bagno e corridoio, mentre all'interno della veranda è stata realizzata, sulla parete sud, una cucina. Si accede all'immobile tramite vialetto (passo) pedonale "condominiale", delimitato da un primo cancello sulla Via Erpido Berno e da un secondo cancelletto posto all'ingresso della proprietà. Si accede ai locali direttamente dalla veranda, tramite alcuni gradini. E' compreso nella vendita un cortile con sottostante terreno ad uso giardino, raggiungibile tramite alcuni gradini. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre i servizi di urbanizzazione secondaria (negozi, banche, scuole, ecc.) sono posti a circa 500 mt di distanza, in quanto la zona si può definire semicentrale; infatti il contesto è di tipo residenziale. Si segnala inoltre dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico Toponomastica del Comune di Genova, è risultato che Via Erpido Berno è classificata come Strada Privata ed è carrabile per tutto il suo percorso, a parte il tratto finale (all'altezza del civ. 142 nero, ex Stabilimento dismesso) che, restringendosi, permette solo il transito ad automobili di piccole dimensioni. Si allega stralcio dal sito GeoPortale Comune di Genova con la rappresentazione grafica della strada. Bassa facilità di parcheggio in zona. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 338, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 55, Part.

338

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio è situato in Categorìa "Ambito di Riqualificazione, Tipo "Ambito del Territorio Urbano", Sottozona "AR-UR" del PUC, "ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale". Inoltre rientra nella categoria: bellezze d'insieme, area di notevole interesse pubblico (zona del forte di Santa Tecla e Via Berghini, nel Comune di Genova, con ricchi gruppi arborei e numerosi punti di vista accessibili al pubblico).

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 293/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Erpido Berno n. 103, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 338, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 55, Part. 338	Superficie	111,49 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è attualmente abitato e risulta, nel suo complesso, in mediocri condizioni di conservazione/manutenzione. Sono presenti fenomeni di umidità/condensa sulle pareti e nei soffitti in modo generalizzato, in particolare nella Veranda e nella cucina (realizzata all'interno della veranda stessa, nella parete sud). Nel locale ex cucina sono presenti molti arredi, oggetti personali, accumulati a terra, tali da rendere difficoltoso l'accesso e l'ispezione. E' tuttavia visibile una lesione nella parete ovest. Nella medesima stanza sono presenti esfoliazioni dell'intonaco sul soffitto in prossimità della finestra. La Veranda presenta alcuni bagnamenti sul pavimento dei quali non è stato possibile accertarne la provenienza. Il prospetto nord della palazzina presenta alcune lesioni dell'intonaco e distacchi dello stesso. Le pareti della Veranda presentano ammaloramenti. Il cortile antistante l'accesso presenta una pavimentazione non regolare e dissestata. Il muro di contenimento della sottostante porzione di terreno presenta cavillature e lesioni, così come la scala di accesso in muratura. Anche i pilastri a delimitazione della proprietà sono lesionati in diversi punti.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ubicato al piano terreno (rialzato) di una palazzina di due piani (terra e primo), sito in Via Erpido Berno n. 103, interno 2. E' compresa nella vendita una veranda chiusa, collegata all'appartamento, ed un terreno ad uso giardino, parte a livello dell'appartamento e parte in posizione sottostante. Il tutto è di proprietà del Sig. Fabio BARGONI per la quota dell'intero. L'appartamento è composto da n° 3 locali, un bagno e corridoio, mentre all'interno della veranda è stata realizzata, sulla parete sud, una cucina. Si accede all'immobile tramite vialetto (passo) pedonale "condominiale", delimitato da un primo cancello sulla Via Erpido Berno e da un secondo cancelletto posto all'ingresso della proprietà. Si accede ai locali direttamente dalla veranda, tramite alcuni gradini. E' compreso nella vendita un cortile con sottostante terreno ad uso giardino, raggiungibile tramite alcuni gradini. L'area è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria, mentre i servizi di urbanizzazione secondaria (negozi, banche, scuole, ecc.) sono posti a circa 500 mt di distanza, in quanto la zona si può definire semicentrale; infatti il contesto è di tipo residenziale. Si segnala inoltre dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico Toponomastica del Comune di Genova, è risultato che Via Erpido Berno è classificata come Strada Privata ed è carrabile per tutto il suo percorso, a parte il tratto finale (all'altezza del civ. 142 nero, ex Stabilimento dismesso) che, restringendosi, permette solo il transito ad automobili di piccole dimensioni. Si allega stralcio dal sito GeoPortale Comune di Genova con la rappresentazione grafica della strada. Bassa facilità di parcheggio in zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

