

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gavagnin Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 391/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 391/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.108,09	15



All'udienza del 03/12/2024, il sottoscritto Ing. Gavagnin Marco, con studio in Piazza Borgo Pila, 40/39 - 16129 - Genova (GE), email marco@studiogavagnin.com, PEC marco.gavagnin@ingpec.eu, Tel. 010 3020527, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 DINO COL 10, interno 11, piano 6

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Sampierdarena e risulta costruito a seguito di presentazione di progetto n.ro 161 del 1952 cui ha fatto seguito progetto in variante n.ro 697 del 1953.

Lo stabile presenta una struttura in cemento armato e tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative.

Il Condominio è stato realizzato nell'ambito del progetto di sbancamento della collina di Sampierdarena e si trova in una zona in leggero declivio, in un contesto "vivo" grazie alla presenza di numerose attività artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti numerosi negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, un supermercato "Esselunga", l'Istituto superiore Gastaldi - Abba. Lo stabile si trova inoltre a poche centinaia di metri in linea di terra alla stazione Marittima da cui partono le principali rotte navali.

A pochi minuti, tramite mezzi pubblici (la cui fermata è nelle immediate vicinanze) è anche raggiungibile il Centro Commerciale Fiumara.

Sempre a poche centinaia di metri, a piedi, è possibile raggiungere:

- la stazione della Metropolitana denominata "Di Negro" con annesso parcheggio di interscambio
- la stazione ferroviaria di Genova via di Francia;
- la stazione ferroviaria di Genova Principe in circa 20 minuti a piedi;
- l'aeroporto Cristoforo Colombo (circa 30 minuti con i mezzi pubblici).

Il Condominio risulta dotato di parcheggi condominiali, in area privata, separata dalla pubblica via tramite cancello.

Il palazzo risulta dotato di ascensore e l'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato.

L'appartamento, posto al 6° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 105 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 88,70 oltre balcone di circa mq 9,00

Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta:

- un ingresso;
- un ampio soggiorno unito alla cucina;
- tre camere da letto;
- un bagno;
- un corridoio.

Il soggiorno, la cucina ed una camera da letto espongono ad ovest (cucina e camera da letto affacciano sul balcone); le restanti due camere da letto ed il bagno espongono ad EST.

E' presente un impianto di condizionamento ed inoltre l'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).



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 DINO COL 10, interno 11, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- MADEIRA, ANSELMO G. (1913-1943)
C. J. [REDACTED]

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

- ~~CONFIDENTIAL - (Proposed 14)~~

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con l'int. 11 del civico 12 (fabbricato in aderenza), ad Est con distacco verso civico 12, a Sud in parte con vano scala, vano ascensore ed int. 10 del civ. 10) ad Ovest con distacco verso altra proprietà (edificio ad uso commerciale / industriale).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	----------------------------	---------	-------

				e		
Abitazione	89,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	6
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1953 al 20/04/2007	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 284, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 728,20 Piano 6
Dal 20/04/2007 al 16/10/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 284, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 728,20 Piano 6
Dal 16/10/2008 al 21/05/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 284, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 728,20 Piano 6
Dal 21/05/2014 al 21/02/2025	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 16, Part. 945, Sub. 14, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 107 mq Rendita € 728,20 Piano 6

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

GEA	16	945	14	1	A3	2	6	e 107 mq	728,2 €	6	
-----	----	-----	----	---	----	---	---	-------------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale rispetto alla porzione abitativa dell'unità immobiliare.

Occorrerà necessariamente incaricare un tecnico abilitato (Geometra, Architetto o Ingegnere) che provveda all'aggiornamento della planimetria catastale al fine di regolarizzarne le difformità riscontrate (che risultano essere parte delle stesse descritte nel seguito nella sezione "regolarità edilizia").

Tale procedura comporterà un costo stimato forfetario pari a circa € 700,00, compresi diritti d'istruttoria, IVA e altri oneri di legge, a cui dovrà essere aggiunta una sanzione dovuta alla ritardata presentazione dell'aggiornamento catastale (oltre 30 gg dall'ultimazione dei lavori stessi) stimabile anch'essa forfetariamente in € 1.000,00.

PRECISAZIONI

Si rimanda alla sezione "formalità pregiudizievoli"

PATTI

Non si è a conoscenza di eventuali contratti di locazione o vincoli di altro tipo.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta aver subito una totale ristrutturazione nel corso dell'anno 2008, come da CAA presentata presso il comune di Genova (prot.6589/2008).

La ristrutturazione ha interessato la pressoché totalità dei vani: è stato ampliato il bagno, è stata abbattuta la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno, gli accessi ad alcuni vani sono stati modificati. Sono stati realizzati nuovi rivestimenti e pavimenti.

I pavimenti sono in parquet per quanto riguarda ingresso soggiorno, cucina, corridoio e camere da letto; il pavimento del bagno è in piastrelle così come il rivestimento. Le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate.

Il bagno, di forma geometrica rettangolare è dotato di box doccia, oltre che di lavabo, wc e bidet.

Con esclusione del bagno è stata realizzata una controsoffittatura con i faretti integrati per l'illuminazione.

Le porte interne sono in legno in discreto stato manutentivo, mentre i serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio e dotati di tapparelle in plastica.

L'appartamento è dotato di una calderina autonoma a gas metano sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria.

Non si ha certezza sulle condizioni dell'impianto elettrico, ovvero se sia stato integralmente rifatto oppure solo parzialmente dove sono stati aggiunti i punti luci a soffitto e nei punti oggetto di ristrutturazione. Gli impianti idraulici di bagno e cucina si presume siano stati rinnovati in occasione degli interventi di ristrutturazione. Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto.

PARTI COMUNI

Costituiscono parti comuni tutte le parti condominiali come specificato nell'atto di provenienza. Il vano scala si presenta in discrete condizioni manutentive e il palazzo risulta dotato di ascensore. I prospetti si presentano in stato conservativo degradato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza di di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è un edificio realizzato negli anni 50 del '900 ed è costruito in cemento armato.

I solai interpiano sono in latero cemento.

I prospetti condominiali vertono in condizioni manutentive di degrado

L'edificio risulta essere dotato di ascensore, caratterizzato da 8 piani fuori terra.

Risulta dotato di balconi; al piano strada sono principalmente presenti magazzini di vario genere.

I serramenti sono dotati di tapparelle.

Il vano scala verte in discrete condizioni manutentive ed è presente l'impianto citofonico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio agli arresti domiciliari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/2005 al 20/04/2007	[REDACTED] con sede in ROMA [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 16/10/2008	[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RIDELLA RICCARDO	20/04/2007	61172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/10/2008	[REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO NOLI ANGELO	16/10/2008	59047	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 03/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

si precisa che l'accesso alla banca dati è stato effettuato in data 3/2/2025.
Le risultanze sono state le seguenti:

1. ISCRIZIONE del 24/07/2024 - Registro Particolare 3547 Registro Generale 25642
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1464/2024 del 14/05/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

2. TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 24641 Registro Generale 31263
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 8867/2024 del 02/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica-residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona.
L'immobile non è soggetto né al vincolo monumentale né al vincolo paesaggistico.

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.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato edificato con Progetto n.161/1952. In seguito è stata presentata variante alla pratica madre, protocollata al n.697/1953.

L'immobile è stato ristrutturato nel 2008 mediante deposito di CAA prot.6589.

Gli elaborati grafici relativi alla costruzione del fabbricato risultano difformi rispetto lo stato realizzato, pertanto è necessaria la presentazione di pratica di regolarizzazione ai sensi dell'Art.48 c.2 L.R. 16/08. Tale procedura completa comporta una spesa stimata in circa € 2.300,00, comprensiva di sanzioni amministrative, onorari del professionista, diritti d'istruttoria, IVA ed altri oneri di legge.

L'immobile rispetto alla sopracitata CAA prot.6589 del 2008, presenta difformità interne, precedenti e successive a quest'ultima, per le quali vi è la necessità di presentare due pratiche di regolarizzazione distinte, mediante deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria presso il Comune di



Genova.

Tali procedure complete comportano una spesa stimata in circa € 5.000,00, comprensive di sanzioni amministrative, onorari del professionista, diritti d'istruttoria, IVA ed altri oneri di legge.

Viene segnalato inoltre che risulta essere stata chiusa, internamente ed esternamente, una porta finestra posta nel soggiorno prospiciente sul balcone. Per tale abuso dovrà essere effettuata la messa in pristino, in quanto non regolarizzabile, mediante la demolizione della tamponatura interna ed esterna e successiva installazione di serramento.

Le spese da sostenere per gli interventi di messa in pristino, possono essere stimate in circa € 4.000,00 compresa IVA ed altri oneri di legge.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.025,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per quanto attiene le eventuali spese straordinarie già deliberate si precisa di non aver ottenuto riscontro dall'amministrazione.



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 DINO COL 10, interno 11, piano 6

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Sampierdarena e risulta costruito a seguito di presentazione di progetto n.ro 161 del 1952 cui ha fatto seguito progetto in variante n.ro 697 del 1953. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato e tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative. Il Condominio è stato realizzato nell'ambito del progetto di sbancamento della collina di Sampierdarena e si trova in una zona in leggero declivio, in un contesto "vivo" grazie alla presenza di numerose attività artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti numerosi negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, un supermercato "Esselunga", l'istituto superiore Gastaldi - Abba. Lo stabile si trova inoltre a poche centinaia di metri in linea di terra alla stazione Marittima da cui partono le principali rotte navali. A pochi minuti, tramite mezzi pubblici (la cui fermata è nelle immediate vicinanze) è anche raggiungibile il Centro Commerciale Fiumara. Sempre a poche centinaia di metri, a piedi, è possibile raggiungere: • la stazione della Metropolitana denominata "Di Negro" con annesso parcheggio di interscambio • la stazione ferroviaria di Genova via di Francia; • la stazione ferroviaria di Genova Principe in circa 20 minuti a piedi; • l'aeroporto Cristoforo Colombo (circa 30 minuti con i mezzi pubblici). Il Condominio risulta dotato di parcheggi condominiali, in area privata, separata dalla pubblica via tramite cancello. Il palazzo risulta dotato di ascensore e l'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 6° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 105 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 88,70 oltre balcone di circa mq 9,00 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: • un ingresso; • un ampio soggiorno unito alla cucina; • tre camere da letto; • un bagno; • un corridoio. Il soggiorno, la cucina ed una camera da letto espongono ad ovest (cucina e camera da letto affacciano sul balcone); le restanti due camere da letto ed il bagno espongono ad EST. E' presente un impianto di condizionamento ed inoltre l'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 945, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.133,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, contesto e vivibilità del quartiere oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, presenza dell'ascensore, consistenza e 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

all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA DINO COL 10, interno 11, piano 6	108,45 mq	785,00 €/mq	€ 85.133,25	100,00%	€ 85.133,25
Valore di stima:					€ 85.133,25

Valore di stima: € 85.133,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro (regolarizzazione catastale comprensiva di sanzioni)	1700,00	€
Altro (regolarizzazione urbanistica mediante deposito di due pratiche CILA in sanatoria, comprensive di sanzioni)	5000,00	€
Altro (ripristino apertura su balcone occlusa in assenza di titolo edilizio)	4000,00	€
Spese condominiali insolute	3025,16	€
Altro (regolarizzazione urbanistica art. 48 comma L.R. 16/08)	2300,00	€

Valore finale di stima: € 69.108,09

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

l'immobile risulta occupato dall'esecutato e da #figlio# , agli arresti domiciliari

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 01/03/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto quotazioni OMI - Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notaio Noli
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto quotazioni "Borsino Immobiliare"
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/02/1995)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia completa (formato privacy)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 03/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione amministratore (spese condominiali ecc.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DINO COL 10, interno 11, piano 6
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Sampierdarena e risulta costruito a seguito di presentazione di progetto n.ro 161 del 1952 cui ha fatto seguito progetto in variante n.ro 697 del 1953. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato e tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative. Il Condominio è stato realizzato nell'ambito del progetto di sbancamento della collina di Sampierdarena e si trova in una zona in leggero declivio, in un contesto "vivo" grazie alla presenza di numerose attività artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti numerosi negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, un supermercato "Esselunga", l'istituto superiore Gastaldi - Abba. Lo stabile si trova inoltre a poche centinaia di metri in linea di terra alla stazione Marittima da cui partono le principali rotte navali. A pochi minuti, tramite mezzi pubblici (la cui fermata è nelle immediate vicinanze) è anche raggiungibile il Centro Commerciale Fiumara. Sempre a poche centinaia di metri, a piedi, è possibile raggiungere: •la stazione della Metropolitana denominata "Di Negro" con annesso parcheggio di interscambio •la stazione ferroviaria di Genova via di Francia; •la stazione ferroviaria di Genova Principe in circa 20 minuti a piedi; •l'aeroporto Cristoforo Colombo (circa 30 minuti con i mezzi pubblici). Il Condominio risulta dotato di parcheggi condominiali, in area privata, separata dalla pubblica via tramite cancello. Il palazzo risulta dotato di ascensore e l'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 6° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 105 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 88,70 oltre balcone di circa mq 9,00 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: •un ingresso; •un ampio soggiorno unito alla cucina; •tre camere da letto; •un bagno; •un corridoio. Il soggiorno, la cucina ed una camera da letto espongono ad ovest (cucina e camera da letto affacciano sul balcone); le restanti due camere da letto ed il bagno espongono ad EST. E' presente un impianto di condizionamento ed inoltre l'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 945, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C. 2015), l'edificio si trova in zona AR-UR (Ambito di Riqualificazione Urbanistica-residenziale). La residenza è funzione ammessa dal PUC per tale zona. L'immobile non è soggetto né al vincolo monumentale né al vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 69.108,09

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 391/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.108,09

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA DINO COL 10, interno 11, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 945, Sub. 14, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	108,45 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta aver subito una totale ristrutturazione nel corso dell'anno 2008, come da CAA presentata presso il comune di Genova (prot.6589/2008). La ristrutturazione ha interessato la pressoché totalità dei vani: è stato ampliato il bagno, è stata abbattuta la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno, gli accessi ad alcuni vani sono stati modificati. Sono stati realizzati nuovi rivestimenti e pavimenti. I pavimenti sono in parquet per quanto riguarda ingresso soggiorno, cucina, corridoio e camere da letto; il pavimento del bagno è in piastrelle così come il rivestimento. Le tramezzature interne sono in laterizio e intonacate. Il bagno, di forma geometrica rettangolare è dotato di box doccia, oltre che di lavabo, wc e bidet. Con esclusione del bagno è stata realizzata una controsoffittatura con i faretti integrati per l'illuminazione. Le porte interne sono in legno in discreto stato manutentivo, mentre i serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio e dotati di tapparelle in plastica. L'appartamento è dotato di una calderina autonoma a gas metano sia per il riscaldamento sia per l'acqua calda sanitaria. Non si ha certezza sulle condizioni dell'impianto elettrico, ovvero se sia stato integralmente rifatto oppure solo parzialmente dove sono stati aggiunti i punti luci a soffitto e nei punti oggetto di ristrutturazione. Gli impianti idraulici di bagno e cucina si presume siano stati rinnovati in occasione degli interventi di ristrutturazione. Non è stato possibile reperire la Dichiarazione di Conformità dell'impianto.		
Descrizione:	Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sorge nel quartiere di Sampierdarena e risulta costruito a seguito di presentazione di progetto n.ro 161 del 1952 cui ha fatto seguito progetto in variante n.ro 697 del 1953. Lo stabile presenta una struttura in cemento armato e tutti i piani del palazzo sono adibiti ad uso residenziale eccezion fatta per il piano strada adibito ad attività non abitative. Il Condominio è stato realizzato nell'ambito del progetto di sbancamento della collina di Sampierdarena e si trova in una zona in leggero declivio, in un contesto "vivo" grazie alla presenza di numerose attività artigianali, commerciali e del terziario. Sono presenti numerosi negozi, bar e vari punti vendita al dettaglio (panifici, pasticcerie, macellerie ecc.) nonché, nelle immediate vicinanze, un supermercato "Esselunga", l'Istituto superiore Gastaldi - Abba. Lo stabile si trova inoltre a poche centinaia di metri in linea di terra alla stazione Marittima da cui partono le principali rotte navali. A pochi minuti, tramite mezzi pubblici (la cui fermata è nelle immediate vicinanze) è anche raggiungibile il Centro Commerciale Fiumara. Sempre a poche centinaia di metri, a piedi, è possibile raggiungere: •la stazione della Metropolitana denominata "Di Negro" con annesso parcheggio di interscambio •la stazione ferroviaria di Genova via di Francia; •la stazione ferroviaria di Genova Principe in circa 20 minuti a piedi; •l'aeroporto Cristoforo Colombo (circa 30 minuti con i mezzi pubblici). Il Condominio risulta dotato di parcheggi condominiali, in area privata, separata dalla pubblica via tramite cancello. Il palazzo risulta dotato di ascensore e l'accesso al vano scala avviene attraverso un portone metallico vetrato. L'appartamento, posto al 6° piano, si compone di una superficie lorda pari a circa 105 mq, mentre quella netta calpestabile è pari a circa mq 88,70 oltre balcone di circa mq 9,00 Dal punto di vista distributivo, l'abitazione presenta: •un ingresso; •un ampio soggiorno unito alla cucina; •tre camere da letto; •un bagno; •un corridoio. Il soggiorno, la cucina ed una camera da letto espongono ad ovest (cucina e camera da letto affacciano sul balcone); le restanti due camere da letto ed il bagno espongono ad EST. E' presente un impianto di condizionamento ed inoltre l'alloggio è dotato di riscaldamento ed acqua calda prodotti da impianto autonomo (calderina).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal figlio agli arresti domiciliari.		