TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Nardo Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 416/2022 del R.G.E.

promossa da

***** Omissis *****

***** Omissis *****

contro

***** Omissis *****

***** Omissis *****

***** Omissis *****

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

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 5
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 9
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 10
Riserve e particolarità da segnalare ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 416/2022 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.865,00 14

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

INCARICO

In data 05/11/2022, il sottoscritto Ing. Di Nardo Emilio, con studio in Via Pietro Bozzano, 3/6 - 16143 - Genova (GE), email emi.dinardo@tin.it, PEC emilio.dinardo@ordingsa.it, Tel. 347 4429810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/11/2022 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 Giovanni Gribodo 3/9, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile si trova al secondo piano piano (terzo fuori terra) di uno stabile del 1965 a Marassi, quartiere di Genova nella bassa val Bisagno, distante circa 5 km dal centro storico della città.
Il caseggiato (che accorpa anche il civico N. 5) ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa su cinque piani oltre piano terra, si compone di quattro appartamenti per piano, in totale ventiquattro unità abitative considerando il solo civico N. 3, ed è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, grande camera matrimoniale, bagno completo con box doccia, tinello e cucina con balcone, ripostiglio. Ogni vano è dotato di finestra con affaccio prevalente sul retro di via Gribodo (lato sud-est). La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) con fermata bus distante circa 100 m nella vicina via Aurelio Robino. Sono inoltre presenti diversi esercizi commerciali, in particolare in Corso De Stefanis, essendo la zona densamente popolata. La possibilità di parcheggio in strada è limitata.

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 Giovanni Gribodo 3/9, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nell'Allegato N. 1 sono riportate la visura storica, la planimetria e l'estratto di mappa attualmente in atti.

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena proprieta** così composta:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni tra **** Omissis **** e **** Omissis ****.
Nell'Allegato N. 3 è riportato l'atto di provenienza (compravendita) dell'immobile pignorato.

CONFINI

Confinante, partendo da nord e procedendo in senso orario, con: vano scala, appartamento interno dodici, distacco, distacco verso la casa civici numeri cinquantacinque, cinquantacinque A e cinquantacinque B di Via Aurelio Robino, appartamento interno dieci e vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**54,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**54,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'Allegato 2 è riportato il rilievo planimetrico effettuato in sede di sopralluogo ed il calcolo della superficie utile e commerciale dell'appartamento. Si rileva una leggera differenza nel valore della superfice commerciale calcolata a seguito rilievo planimetrico rispetto a quanto riportato in visura catastale (51mq).

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 vani
Dal **01/01/1992** al **28/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 vani Rendita € 587,47
Dal **28/07/2006** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 vanii Rendita € 587,47
Dal **09/11/2015** al **19/11/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 51 mq Rendita € 587,47 Piano 2

Per maggiori dettagli relativi alle variazioni del quadro tariffario e/o del classamento si rimanda alla visura storica (v. Allegato N. 1).

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	34	702	10	1	A3	4	3.5 vani	51 mq	587,47 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La titolarità del bene è correttamente riportata in Catasto.

PRECISAZIONI

Nessun appunto da precisare.

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

PATTI

Non si segnala alcuna questione particolare.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato d'uso e manutenzione. Il grado delle finiture è ordinario. La porta d'ingresso, del tipo non blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni (finestra nel bagno, camera da letto, tinello e porta-finestra nel cucinino) sono in alluminio vetrocamera (taglio termico), con tapparelle in PVC.Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina); i pavimenti sono ovunque in graniglia alla genovese tranne che nel bagno e cucina (piastrelle ceramica). Il riscaldamento è centralizzato ed in ogni ambiente è presente un termosifone. Si segnala la presenza di un Boiler per la fornitura d'acqua calda locato all'esterno sul poggiolo, e di un condizionatore con relativa unità esterna, funzionante a pompa di calore, installato sulla parete del corridoio in corrispondenza del bagno. L'impianto TV è centralizzato.

PARTI COMUNI

Non vi sono parti in comune con le altre unità immobiliari ubicate nel caseggiato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si trova al secondo piano piano (terzo fuori terra) di uno stabile con ascensore del 1965 a Marassi, quartiere di Genova nella bassa val Bisagno, distante circa 5 km dal centro storico della città ed è ubicato in via Giovanni Gribodo N. 3 interno 9. Il caseggiato (che accorpa anche il civico N. 5) ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa su cinque piani oltre piano terra, si compone di quattro appartamenti per piano, in totale ventiquattro unità abitative considerando il solo civico N. 3, ed è dotato di un terrazzo piano in ardesiato, accessibile solo per ragioni di manutenzione in quanto non protetto verso l'esterno. La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in conglomerato cementizio armato e solai latero-cementizi e si presenta in ordinaria condizioni di manutenzione, con la facciata nord lato civico 5 che rispetto alle altre presenta segni di umidità ai piani alti. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, grande camera matrimoniale, bagno completo con box doccia, tinello e cucina con balcone, ripostiglio. Ogni vano è dotato di finestra con affaccio prevalente sul retro di via Gribodo (lato sud-est). L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato d'uso e manutenzione. Il grado delle finiture è ordinario. La porta d'ingresso, del tipo non blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni (finestra nel bagno, camera da letto, tinello e porta-finestra nel cucinino) sono in alluminio vetrocamera (taglio termico), con tapparelle in PVC. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina); i pavimenti sono ovunque in graniglia alla genovese tranne che nel bagno e cucina (piastrelle ceramica).

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

Il riscaldamento è centralizzato ed in ogni ambiente è presente un termosifone. Si segnala la presenza di un Boiler per la fornitura d'acqua calda locato all'esterno sul poggiolo, e di un condizionatore con relativa unità esterna, funzionante a pompa di calore, installato sulla parete del corridoio in corrispondenza del bagno. L'impianto TV è centralizzato. La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) con fermata bus distante circa 100 m nella vicina via Aurelio Robino. Sono inoltre presenti diversi esercizi commerciali, in particolare in Corso De Stefanis, essendo la zona densamente popolata. La possibilità di parcheggio in strada è limitata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, ivi residente, in qualità di usufruttuario per 1/1.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/06/1987** al **28/07/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/07/2006**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Rosa Voiello	28/07/2006	78560	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Genova	09/08/2006	41705	25388
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 26/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 29/10/2010
  Reg. gen. 34629 - Reg. part. 6917
  Quota: 1/1
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Interessi: € 80.000,00
  Rogante: Notaio Alessandra Donato
  Data: 27/10/2010
  N° repertorio: 21332
  N° raccolta: 2666
  Note: Immobile sito in Genova Via Giovanni Gribodo 3/9; **** Omissis ****, usufruttuario per 1/1; **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2; **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobile**
  Trascritto a Genova il 04/10/2022
  Reg. gen. 35268 - Reg. part. 26247
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Note: Immobile sito in Genova Via Giovanni Gribodo 3/9; **** Omissis ****, usufruttuario per 1/1; **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2; **** Omissis ****, nuda proprietà per 1/2.

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico (PUC) del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli e medie strutture di vendita. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. Allegato N. 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Lo stato di fatto è congruente con gli ultimi elaborati grafici depositati.
Lo stabile di Via Giovanni Gribodo civv. 3-5 è stato realizzato dalla società **** Omissis ****. (progettista **** Omissis ****) attraverso le seguenti licenze/permessi:
- Licenza N. 2362/1962, approvazione progetto costruttivo caseggiato sito in via Robino (lungo il Fossato);
- Licenza N. 4055/1963, approvazione variante al progetto costruttivo caseggiato sito in via Robino (lungo il Fossato).
Inizio lavori: 10/1963
Fine lavori: 12/1964.
Abitabilità: Nulla osta N. 6483 del 22/07/1965,

Per maggiori dettagli si rimanda all'Allegato N. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore dello stabile di via Giovanni Gribodo N.3 **** Omissis **** risulta:
- L'importo delle spese ordinarie dell'Es. 2021/22 è stato di Euro 900.00€ circa;
- Non ci sono spese straordinarie deliberate;
- Non ci sono spese condominiali non pagate, pertanto i pagamenti sono in regola;
- Per quanto concerne il riscaldamento, il civico N. 3 fa parte di un consorzio di 4 palazzi. I valori millesimali sono espressi in mc. I mc. totali del Consorzio sono 37120 e l'appartamento in questione ha mc 195. Anche in codesta amministrazione gli esecutati sono in regola con i pagamenti.
Nell'Allegato N. 11 è riportata copia del regolamento condominiale.

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

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Gribodo 3/9, piano 2
  L'immobile si trova al secondo piano piano (terzo fuori terra) di uno stabile del 1965 a Marassi, quartiere di Genova nella bassa val Bisagno, distante circa 5 km dal centro storico della città. Il caseggiato (che accorpa anche il civico N. 5) ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa su cinque piani oltre piano terra, si compone di quattro appartamenti per piano, in totale ventiquattro unità abitative considerando il solo civico N. 3, ed è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, grande camera matrimoniale, bagno completo con box doccia, tinello e cucina con balcone, ripostiglio. Ogni vano è dotato di finestra con affaccio prevalente sul retro di via Gribodo (lato sud-est). La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) con fermata bus distante circa 100 m nella vicina via Aurelio Robino. Sono inoltre presenti diversi esercizi commerciali, in particolare in Corso De Stefanis, essendo la zona densamente popolata. La possibilità di parcheggio in strada è limitata.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3

- **L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)**
  Valore di stima del bene: € 56.700,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Giovanni Gribodo 3/9, piano 2	54,00 mq	1050,00 €/mq	€ 56.700,00	100,00%	€ 56.700,00
				Valore di stima:	€ 56.700,00

Valore di stima: €56.700,00

Per maggiori sulla stima dell'immobile si rimanda all'Allegato N. 9 (rev. 1).

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

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: **€ 53.865,00**

Si precisa che è posta in vendita la piena proprietà dell'immobile che si compone di un diritto di usufrutto a beneficio del Sig. **** Omissis **** (1/1) e della nuda proprietà in quota al Sig.ra **** Omissis **** (1/2) e Sig. **** Omissis **** (1/2).

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 28/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Nardo Emilio



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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURE ATTUALI, STORICHE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, PLANIMETRIA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA;
- ✓ N° 2 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE;
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA [redacted] E MARIA ANGELICA [redacted] Vs. [redacted]
- ✓ N° 4 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI;
- ✓ N° 5 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI GENOVA;
- ✓ N° 6 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ✓ N° 7 Altri allegati - VISURE IPOCATASTALI EFFETTUATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI GENOVA;
- ✓ N° 8 Altri allegati - VISURE EFFETTUATE PRESSO IL SUE DEL COMUNE DI GENOVA Immobile NCEU di Genova fg. 34, p. 702, sub. 10 – via Giovanni Gribodo 3;
- ✓ N° 9 Altri allegati (rev1) - STIMA DEL BENE;
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 13/12/2022;
- ✓ N° 11 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIALE STABILE VIA GIOVANNI GRIBODO CIVV. 3-5 GENOVA.

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Gribodo 3/9, piano 2
  L'immobile si trova al secondo piano piano (terzo fuori terra) di uno stabile del 1965 a Marassi, quartiere di Genova nella bassa val Bisagno, distante circa 5 km dal centro storico della città. Il caseggiato (che accorpa anche il civico N. 5) ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa su cinque piani oltre piano terra, si compone di quattro appartamenti per piano, in totale ventiquattro unità abitative considerando il solo civico N. 3, ed è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, grande camera matrimoniale, bagno completo con box doccia, tinello e cucina con balcone, ripostiglio. Ogni vano è dotato di finestra con affaccio prevalente sul retro di via Gribodo (lato sud-est). La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) con fermata bus distante circa 100 m nella vicina via Aurelio Robino. Sono inoltre presenti diversi esercizi commerciali, in particolare in Corso De Stefanis, essendo la zona densamente popolata. La possibilità di parcheggio in strada è limitata.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3

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

  Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico (PUC) del Comune di Genova, l'immobile ricade nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica - Residenziale le cui principali funzioni ammesse sono: servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli e medie strutture di vendita. Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (v. Allegato N. 6).

Prezzo base d'asta: **€ 53.865,00**

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

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 416/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.865,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Giovanni Gribodo 3/9, piano 2		
Diritto reale:	Piena proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 702, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	54,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta nel complesso in buono stato d'uso e manutenzione. Il grado delle finiture è ordinario. La porta d'ingresso, del tipo non blindata, e quelle interne sono in legno; gli infissi esterni (finestra nel bagno, camera da letto, tinello e porta-finestra nel cucinino) sono in alluminio vetrocamera (taglio termico), con tapparelle in PVC. Le pareti sono in parte tinteggiate e/o ricoperte con piastrelle (bagno e cucina); i pavimenti sono ovunque in graniglia alla genovese tranne che nel bagno e cucina (piastrelle ceramica). Il riscaldamento è centralizzato ed in ogni ambiente è presente un termosifone. Si segnala la presenza di Boiler per la fornitura d'acqua calda locato all'esterno sul poggiolo, e di un condizionatore con relativa unità esterna, funzionante a pompa di calore, installato sulla parete del corridoio in corrispondenza del bagno. L'impianto TV è centralizzato.		
Descrizione:	L'immobile si trova al secondo piano piano (terzo fuori terra) di uno stabile del 1965 a Marassi, quartiere di Genova nella bassa val Bisagno, distante circa 5 km dal centro storico della città. Il caseggiato (che accorpa anche il civico N. 5), ha pianta pressoché rettangolare, si sviluppa su cinque piani oltre piano terra, si compone di quattro appartamenti per piano, in totale ventiquattro unità abitative considerando il solo civico N. 3, ed è dotato di ascensore. L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, grande camera matrimoniale, bagno completo con box doccia, tinello e cucina con balcone, ripostiglio. Ogni vano è dotato di finestra con affaccio prevalente sul retro di via Gribodo (lato sud-est). La zona è servita dal servizio locale di trasporto pubblico (AMT) con fermata bus distante circa 100 m nella vicina via Aurelio Robino. Sono inoltre presenti diversi esercizi commerciali, in particolare in Corso De Stefanis, essendo la zona densamente popolata. La possibilità di parcheggio in strada è limitata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato **** Omissis ****, ivi residente, in qualità di usufruttuario per 1/1.		

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