

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2023 del R.G.E.
promossa da

contro



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	6
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	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.431,50	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



INCARICO

In data 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Sacchi Laura, con studio in Via Brigata Liguria, 105 R - 16100 - Genova (GE), email laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it, PEC laura.sacchi@ingpec.eu, Tel. 328 1503178, 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 G.B. ROGGERONE, edificio 5, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO (RIALZATO) DI UN FABBRICATO SITO A MARGINE DELLA VIA G.B. ROGGERONE, EDIFICATO INTORNO AI PRIMI ANNI DEL 1950, COMPOSTO DA N. 5 PIANI FUORI TERRA PIU' UN PIANO AMEZZATO. LA STRUTTURA DEL FABBRICATO E' PREVALENTEMENTE IN CEMENTO ARMATO CON PRESUNTI INSERIMENTI DI MURATURA PIENA. LA ZONA IN CUI RICADE L'EDIFICIO E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA E FORTEMENTE INSEDIATA, CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. LA VIA GIO' BATTA E' PROSSIMA A SNODI VIARI COMPLESSI. AREE A PARCHEGGIO VE NE SONO DIVERSE ANCHE SE LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIARE SEMBRA ESSERE ALQUANTO DIFFICOLTOSA DATA LA DENSITA' DI AUTO PRESENTI IN ZONA TRATTANDOSI DI ZONA LARGAMENTE EDIFICATA. L'AFFACCIO PRINCIPALE DELLE'EDIFICIO, SU VIA ROGGERONE, SI SVILUPPA A OVEST. L'ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE PERIZIATO E' PREVALENTEMENTE A OVEST E IN PARTE A SUD. L'IMMOBILE GODE DELL'AFFACCIO SU VIA ROGGERONE (OVEST) CON DUE VANI OLTRE AL BAGNO MENTRE SI AFFACCIA A SUD CON LA SOLA CUCINA. LA VISTA NON E' PARTICOLARMENTE FAVOREVOLE E COSI' LA LUMINOSITA'. NELLA ZONA SONO PRESENTI ABBONDANTI ESERCIZI COMMERCIALI. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI.

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 G.B. ROGGERONE, edificio 5, interno 3, piano T

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:

-
-

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'IMMOBILE PERIZIATO CONFINA:
 A NORD CON L'ANDRONE DI ACCESSO ALL'EDIFICIO E CON IL VANO SCALA CONDOMINIALE
 A SUD CON IL DISTACCO ESTERNO DI PROPRIETA' TERZA
 A OVEST CON LA VIA ROGGERONE
 A EST CON ALTRO IMMOBILE INTERNO 4 STESSO CIVICO
 SOTTO CON ALTRO IMMOBILE PIANO FONDI STESSO CIVICO
 SOPRA CON ALTRO IMMOBILE STESSO CIVICO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	53,20 mq	1	53,20 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				53,20 mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,39 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/1985 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 0,56 Piano T
Dal 30/06/1987 al 28/03/1985		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 0,56 Piano T
Dal 01/01/1992 al 10/04/1997		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 10/04/1997 al 25/03/2002		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 25/03/2002 al 28/11/2002		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 28/11/2002 al 04/12/2006		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 04/12/2006 al 03/10/2007		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 03/10/2007 al 07/06/2013		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 284, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 07/06/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 208, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3



		Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 06/06/2024		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 208, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 397,67 Piano T

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
RIV	33	208	3	4	A3	4	3,5		397,67 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ESISTE UNA MODESTA DIFFORMITA' RIGUARDANTE UN PICCOLISSIMO RIPOSTIGLIO NEL VANO DI INGRESSO.

PER LA MASSIMA RISPONDENZA FRA LO STATO RILEVATO E LA PLANIMETRIA CATASTALE DOVRA' ESSERE PRESENTATA UNA VARIAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE (DOCFA)

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la documentazione prodotta in atti e la completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

PATTI

Non risultano particolari condizioni d'uso dell'immobile diversi da quello dichiarato

STATO CONSERVATIVO



L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UNO STATO CONSERVATIVO SUFFICIENTE PER ESSERE ABITATO. RISULTANO ESSERE STATE APPORTATE OPERE MANUTENTIVE ORDINARIE DI NON RECENTE FATTURA E DI TIPO ECONOMICO.

PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI RISULTANO ESSERE QUELLE CONDOMINIALI SECONDO CODICE CIVILE. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE, SE ESISTENTE, SI' DA ACCERTARE IL DETTAGLIO DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state rilevate servitù attive e/o passive negli atti che si è reso possibile esaminare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO (RIALZATO) DI UN FABBRICATO SITO A MARGINE DELLA VIA G.B. ROGGERONE, EDIFICATO INTORNO AI PRIMI ANNI DEL 1950. LA STRUTTURA DEL FABBRICATO CUI L'IMMOBILE PERIZIATO APPARTIENE E' PREVALENTEMENTE IN CEMENTO ARMATO CON PRESUNTI INSERIMENTI DI MURATURA PIENA. ALL'INTERNO L'IMMOBILE E' SUDDIVISO IN: INGRESSO, DUE STANZE AD USO CAMERA DA LETTO, UN BAGNO, UNA CUCINA ED UN MINUSCOLO RIPOSTIGLIO. L'ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE PERIZIATO E' PREVALENTEMENTE A OVEST E IN PARTE A SUD. L'IMMOBILE GODE DELL'AFFACCIO SU VIA ROGGERONE (OVEST) CON DUE VANI OLTRE AL BAGNO MENTRE SI AFFACCIA A SUD CON LA SOLA CUCINA. LA VISTA NON E' PARTICOLARMENTE FAVOREVOLE E COSI' LA LUMINOSITA'. L'ALTEZZA INTERNA E' PARI A CIRCA 3,05 MT. I PAVIMENTI SONO IN GRANIGLIA DI MARMO SENZA DISEGNI (NELLO STILE DEGLI ANNI '50 E '60) AD ECCEZIONE DEL BAGNO CHE DOVE IL PAVIMENTO RISULTA RIVESTITO CON PIASTRELLE IN GRESS COME LE PARETI. LE PARETI SONO TINTEGGIATE COME I SOFFITTI. NEL BAGNO SONO PRESENTI LAVABO, BIDET, WC E PIATTO DOCCIA. LE FINESTRE SONO IN LEGNO MENTRE LE PERSIANE SONO IN LEGNO QUELLE DELLA CUCINA E DI UNA CAMERA E IN ALLUMINIO QUELLE DEL BAGNO E DELL'ALTRA CAMERA. IL PORTONE DI INGRESSO E' IN LEGNO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO CON PANNELLO VETRATO QUELLE DELLE DUE CAMERE E DEL BAGNO ED E' A SOFFIETTO QUELLA DELLA CUCINA. L'IMPIANTO ELETTRICO E' ABBASTANZA VETUSTO. L'IMPIANTO TERMICO E DELL'ACQUA SANITARIA E' AUTONOMO CON CALDERINA A GAS (POSIZIONATA IN CUCINA) E RADIATORI IN ALLUMINIO.

STATO DI OCCUPAZIONE

NELL'IMMOBILE RISULTANO RESIDENTI ENTRAMBI I PROPRIETARI ESECUTATI.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2002 al 04/12/2006		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		I I	28/11/2002	55958	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII GENOVA	05/12/2002	42564	29827
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2006 al 03/10/2007		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/07/2007	33663	18302
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII GENOVA	04/10/2007	43055	24043
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2007 al 27/02/2024		SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/10/2007	14696	5491
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RRII GENOVA	04/10/2007	43056	24044
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 06/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONTRAZIONE DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 04/10/2007
Reg. gen. 43057 - Reg. part. 11721
Quota: 1/1
Importo: € 183.600,00
A favore di
Contro ##
Capitale: € 122.400,00
Rogante:
Data: 03/10/2007
N° repertorio: 14697
N° raccolta: 5492

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 22/11/2023
Reg. gen. 39555 - Reg. part. 31326
Quota: 1/1
A favore di
Contro ##
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

IL FABBRICATO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO RICADE IN ZONA URBANA INTENSAMENTE EDIFICATA.

RICADE A DISTANZA INFERIORE A 300 MT RISPETTO AL TORRENTE POLCEVERA E A MENO DI 100 MT DALL'AFFLUENTE DEL POLCEVERA (SOTTOPOSTI AL PIANO STRADALE)

RICADE A DISTANZA INFERIORE A 150 MT DALLA FERROVIA (SOVRAPPOSTA AL PIANO STRADALE)



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.

IL DECRETO DI AGIBILITA' (IN ALLORA ABITABILITA') E' STATO EMESSE IN DATA 12/04/1954 N. 709

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.

NON E' STATO REPERITO IL PROGETTO ORIGINARIO DELLA COSTRUZIONE.

E' STATA RISCONTRATA PRESSOCHE' LA CORRISPONDENZA DELLO STATO DEI LUOGHI ATTUALE CON LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 05/03/55, QUINDI PRESSOCHE' CORRISPONDENTE ALLA COSTRUZIONE (AGIBILITA' DEL 12 APRILE 1954). RISPETTO A TALE PLANIMETRIA ESISTE UNICAMENTE UNA MODESTA DIFFERENZA RIGUARDO ALLA POSIZIONE DEL PICCOLISSIMO RIPOSTIGLIO (NEL VANO DI INGRESSO), A CONFINE CON L'IMMOBILE INTERNO 4, DOVE IN PRATICA RISULTA INVERTITO "SPECULARMENTE" RISPETTO A QUANTO RIPORTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE (PRESUMIBILMENTE FRUTTO DI UN ERRORE GRAFICO) CHE NON ALTERA LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE. SI RITIENE NON SIA NECESSARIA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO-AMMINISTRATIVA MENTRE SARA' OPPORTUNO CORREGGERE LA MODESTA DIFFORMITA' A LIVELLO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE TRAMITE LA PRESENTAZIONE DI UN AGGIORNAMENTO DOCFA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

NON E' STATO POSSIBILE METTERSI IN CONTATTO CON L'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO (in base alla targa esposta nell'atrio condominiale), nonostante i numerosi tentativi. Non sono noti, quindi, nè i rendiconti ordinari/straordinari degli ultimi esercizi e nemmeno eventuali importi non corrisposti dagli esecutati, nè è stato possibile conoscere se esista un Regolamento Condominiale. Riguardo alle spese ordinarie d'esercizio, considerato che l'immobile è ubicato al piano terreno (rialzato) e non usufruisce dell'ascensore e che il riscaldamento e l'acqua sanitaria sono autonomi, si ritiene che le stesse non siano di importo annuo significativo. Nulla può riferirsi in merito ad inadempimenti riguardo ai pagamenti delle spese degli ultimi tre esercizi.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA G.B. ROGGERONE, edificio 5, interno 3, piano T TRATTASI DI APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO (RIALZATO) DI UN FABBRICATO SITO A MARGINE DELLA VIA G.B. ROGGERONE, EDIFICATO INTORNO AI PRIMI ANNI DEL 1950, COMPOSTO DA N. 5 PIANI FUORI TERRA PIU' UN PIANO AMEZZATO. LA STRUTTURA DEL FABBRICATO E' PREVALENTEMENTE IN CEMENTO ARMATO CON PRESUNTI INSERIMENTI DI MURATURA PIENA. LA ZONA IN CUI RICADE L'EDIFICIO E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA E FORTEMENTE INSEDIATA, CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. LA VIA GIO' BATTA E' PROSSIMA A SNODI VIARI COMPLESSI. AREE A PARCHEGGIO VE NE SONO DIVERSE ANCHE SE LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIARE SEMBRA ESSERE ALQUANTO DIFFICOLTOSA DATA LA DENSITA' DI AUTO PRESENTI IN ZONA TRATTANDOSI DI ZONA LARGAMENTE EDIFICATA. L'AFFACCIO PRINCIPALE DELL'EDIFICIO, SU VIA ROGGERONE, SI SVILUPPA A OVEST. L'ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE PERIZIATO E' PREVALENTEMENTE A OVEST E IN PARTE A SUD. L'IMMOBILE GODE DELL'AFFACCIO SU VIA ROGGERONE (OVEST) CON DUE VANI OLTRE AL BAGNO MENTRE SI AFFACCIA A SUD CON LA SOLA CUCINA. LA VISTA NON E' PARTICOLARMENTE FAVOREVOLE E COSI' LA LUMINOSITA'. NELLA ZONA SONO PRESENTI ABBONDANTI ESERCIZI COMMERCIALI. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 208, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 47.931,50

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA G.B. ROGGERONE, edificio 5, interno 3, piano T	56,39 mq	850,00 €/mq	€ 47.931,50	100,00%	€ 47.931,50
Valore di stima:					€ 47.931,50

Valore di stima: € 47.931,50



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	500,00	€

Valore finale di stima: € 47.431,50

IMPORTO PER L'AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO CATASTALE

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 07/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sacchi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Certificato pendenze giudiziarie
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - CERTIFICATO RESIDENZA-STATO DI FAMIGLIA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA G.B. ROGGERONE, edificio 5, interno 3, piano T TRATTASI DI APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO (RIALZATO) DI UN FABBRICATO SITO A MARGINE DELLA VIA G.B. ROGGERONE, EDIFICATO INTORNO AI PRIMI ANNI DEL 1950, COMPOSTO DA N. 5 PIANI FUORI TERRA PIU' UN PIANO AMEZZATO. LA STRUTTURA DEL FABBRICATO E' PREVALENTEMENTE IN CEMENTO ARMATO CON PRESUNTI INSERIMENTI DI MURATURA PIENA. LA ZONA IN CUI RICADE L'EDIFICIO E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA E FORTEMENTE INSEDIATA, CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. LA VIA GIO' BATTA E' PROSSIMA A SNODI VIARI COMPLESSI. AREE A PARCHEGGIO VE NE SONO DIVERSE ANCHE SE LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIARE SEMBRA ESSERE ALQUANTO DIFFICOLTOSA DATA LA DENSITA' DI AUTO PRESENTI IN ZONA TRATTANDOSI DI ZONA LARGAMENTE EDIFICATA. L'AFFACCIO PRINCIPALE DELL'EDIFICIO, SU VIA ROGGERONE, SI SVILUPPA A OVEST. L'ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE PERIZIATO E' PREVALENTEMENTE A OVEST E IN PARTE A SUD. L'IMMOBILE GODE DELL'AFFACCIO SU VIA ROGGERONE (OVEST) CON DUE VANI OLTRE AL BAGNO MENTRE SI AFFACCIA A SUD CON LA SOLA CUCINA. LA VISTA NON E' PARTICOLARMENTE FAVOREVOLE E COSI' LA LUMINOSITA'. NELLA ZONA SONO PRESENTI ABBONDANTI ESERCIZI COMMERCIALI. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 208, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: IL FABBRICATO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO RICADE IN ZONA URBANA INTENSAMENTE EDIFICATA. RICADE A DISTANZA INFERIORE A 300 MT RISPETTO AL TORRENTE POLCEVERA E A MENO DI 100 MT DALL'AFFLUENTE DEL POLCEVERA (SOTTOPOSTI AL PIANO STRADALE) RICADE A DISTANZA INFERIORE A 150 MT DALLA FERROVIA (SOVRAPPOSTA AL PIANO STRADALE)

Prezzo base d'asta: € 47.431,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.431,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA G.B. ROGGERONE, edificio 5, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 208, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	56,39 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE SI PRESENTA IN UNO STATO CONSERVATIVO SUFFICIENTE PER ESSERE ABITATO. RISULTANO ESSERE STATE APPORTATE OPERE MANUTENTIVE ORDINARIE DI NON RECENTE FATTURA E DI TIPO ECONOMICO.		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO (RIALZATO) DI UN FABBRICATO SITO A MARGINE DELLA VIA G.B. ROGGERONE, EDIFICATO INTORNO AI PRIMI ANNI DEL 1950, COMPOSTO DA N. 5 PIANI FUORI TERRA PIU' UN PIANO AMEZZATO. LA STRUTTURA DEL FABBRICATO E' PREVALENTEMENTE IN CEMENTO ARMATO CON PRESUNTI INSERIMENTI DI MURATURA PIENA. LA ZONA IN CUI RICADE L'EDIFICIO E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA E FORTEMENTE INSEDIATA, CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. LA VIA GIO' BATTÀ E' PROSSIMA A SNODI VIARI COMPLESSI. AREE A PARCHEGGIO VE NE SONO DIVERSE ANCHE SE LA POSSIBILITA' DI PARCHEGGIARE SEMBRA ESSERE ALQUANTO DIFFICOLTOSA DATA LA DENSITA' DI AUTO PRESENTI IN ZONA TRATTANDOSI DI ZONA LARGAMENTE EDIFICATA. L'AFFACCIO PRINCIPALE DELLE'EDIFICIO, SU VIA ROGGERONE, SI SVILUPPA A OVEST. L'ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE PERIZIATO E' PREVALENTEMENTE A OVEST E IN PARTE A SUD. L'IMMOBILE GODE DELL'AFFACCIO SU VIA ROGGERONE (OVEST) CON DUE VANI OLTRE AL BAGNO MENTRE SI AFFACCIA A SUD CON LA SOLA CUCINA. LA VISTA NON E' PARTICOLARMENTE FAVOREVOLE E COSI' LA LUMINOSITA'. NELLA ZONA SONO PRESENTI ABBONDANTI ESERCIZI COMMERCIALI. LA ZONA E' SERVITA DA MEZZI PUBBLICI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	NELL'IMMOBILE RISULTANO RESIDENTI ENTRAMBI I PROPRIETARI ESECUTATI.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 22/11/2023
Reg. gen. 39555 - Reg. part. 31326
Quota: 1/1
A favore di
Contro ##.
Formalità a carico della procedura

