
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 213/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 213/2021 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.424,85	14

INCARICO

All'udienza del 20/07/2021, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworld.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2021 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 MILANO 58D int. 4A, interno 4A, piano 2

DESCRIZIONE

OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4A AL SECONDO PIANO DEL CONDOMINIO SITO IN GENOVA, VIA MILANO CIV. 58D.

L'appartamento è in corso di ristrutturazione: sono stati rimossi pavimenti e sottofondi, demolite le partizioni che delimitavano cucina e bagno, rimossi sanitari e piastrelle.

L'unità abitativa era composta da ingresso affacciato sul cavedio, una camera affacciata sulla via S. Benigno (sup. netta mq 23,70 circa, con quota di calpestio di circa 50 cm superiore al resto dell'appartamento), cucina, bagno e ripostiglio.

La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq 80.

CONTESTO. Il fabbricato si trova nella palazzata compresa fra via Milano e via S. Benigno, uno scampolo di tessuto residenziale, un tempo sulla direttrice principale che collegava Genova e Sampierdarena attraverso il promontorio di S. Benigno.

L'isolato è adiacente al terminal traghetti del porto di Genova, dove si trova anche un supermercato.

Nella zona di Piazza Dinegro, che dista circa 500 m, si trova un mercato coperto e un tessuto commerciale al dettaglio con ampia offerta; vi si svolge un mercato bisettimanale di merci varie.

ACCESSIBILITA'. Nelle immediate vicinanze c'è disponibilità di parcheggi pubblici, al servizio delle attività terziarie e logistiche della zona.

Il casello autostradale di Genova Ovest si trova a circa due km; altrettanto la stazione di Genova Principe. La stazione ferroviaria di Genova - Via di Francia dista 700 m a piedi.

La fermata delle linee di trasporto pubblico urbano per il centro si trova a 100 m circa dal fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MILANO 58D int. 4A, interno 4A, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato il certificato notarile in data 14/07/2021, facendo seguito all'istanza di vendita depositata in data 24/05/2021, entro il termine di 60 giorni previsto dall'art. 567 C.P.C.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 C.P.C., il creditore procedente ha notificato l'avvio del procedimento via PEC all'Agenzia delle Entrate in data 14/05/2021. Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti, o comproprietari.

Al 23/07/2019 non risultano pignoramenti successivi a quello trascritto in data 13/05/2021, che ha originato la presente procedura (vedasi ALL. 3).

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

In allegato copia dell'atto di provenienza (ALL. 5).

CONFINI

L'appartamento confina a nord con via S. Benigno, ad est con l'int. 3 dello stesso civico, a sud con il disimpegno comune all'int. 4 B, a ovest con il cavedio e con appartamento del condominio civ.30 di via S. Benigno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza	59,50 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

In base ai calcoli effettuati sulle misure rilevate dalla sottoscritta in data 17/09/2021, si conferma la consistenza catastale di 80 mq. In allegato la restituzione grafica del rilievo (ALL. 4).

ALTEZZA INTERNA. L'altezza interna misurata fra tavolato e controsoffitto nel sopralluogo effettuato in data 17/09/2021, è di m 3,39 nell'ingresso e nella zona cucina/bagno, m 3,50 nel ripostiglio, m 2,90 nella camera. Il controsoffitto è a doghe, e sembra applicato con i profili in aderenza al cannettato superiore.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	1739	39	30	1	A4	5	4	80 mq	402,84 €	2	

Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. I dati catastali acquisiti dalla sottoscritta in data 23/07/2021 corrispondono agli identificativi indicati nell'atto di pignoramento e l'immobile risulta intestato all'esecutato.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale acquisita dalla sottoscritta in data 26/7/2021 è stata presentata il 1/3/1982; il perimetro e la consistenza corrispondono a quanto rilevato nel sopralluogo effettuato in data 17/09/2021 alla presenza dell'Amministratore **** Omissis ****; è segnata una finestra sul cavedio, oggi tamponata all'interno ma presente all'esterno (vedasi foto n. 16); le partizioni interne segnate fra cucina, corridoio e bagno sono state demolite per eseguire i lavori di manutenzione del solaio; se verranno ricostruite nella medesima posizione non occorre aggiornamento della planimetria.

In allegato la visura storica catastale (ALL. 6) e la planimetria catastale (ALL. 7).

PATTI

DIRITTI DI ABITAZIONE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE. Dalla visura effettuata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Genova in data 23/07/2021 (ALL. 3) non risultano trascritti diritti di abitazione o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

CONVENZIONI MATRIMONIALI. nell'atto di provenienza non è richiamato alcun matrimonio.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento non è abitabile per le opere di manutenzione in corso.
Nella camera ci sono detriti da rimuovere.

PARTI COMUNI

L'amministratore **** Omissis **** ha comunicato che l'unico bene comune, oltre a quanto strettamente inerente il fabbricato, è la guardiola della portineria, di circa 3 mq, attualmente usata come ripostiglio.

Gli interni 4A e 4B condividono un disimpegno protetto dalla porta caposcala, chiusa a chiave.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITU'. Dall'esame dell'atto di provenienza e dalle informazioni raccolte relativamente al condominio, che è privo di regolamento, l'appartamento non risulta gravato da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso. Una parte del tetto è locata per l'installazione di antenne telefoniche.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO. L'immobile è in muratura portante in pietra solai in legno; al secondo piano lo spessore del muro perimetrale su via S. Benigno, che anticamente era il percorso principale da Genova verso ponente, è di circa 70 cm.

La copertura è a falde, con manto in ardesia, e una piccola parte a terrazzo. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in discreto stato di conservazione.

Il vano scala ha pedate e pianerottoli in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno. Nel vuoto fra le rampe è stato installato un ascensore, che al momento non è in uso all'int. 4 A ma potrebbe diventarlo con il pagamento della quota di competenza, che orientativamente potrebbe essere di 3.000,00 €.

Il caseggiato è dotato di impianto citofonico con apertura elettrica del portone, e di antenna televisiva condominiale.

L'androne di ingresso è in cattive condizioni di manutenzione, il vano scala invece è in ordine.

APPARTAMENTO INTERNO 4A. L'unità immobiliare presenta lavori in corso e non è abitabile nelle sue attuali condizioni: il cantiere è stato abbandonato dopo la demolizione delle partizioni che delimitavano cucina e bagno, la rimozione di pavimento e massetto nell'ingresso e nella zona cucina/bagno, l'esecuzione di alcuni lavori di rinforzo strutturale che hanno riguardato il solaio sottostante e quello soprastante, la sostituzione della braga di allaccio alla colonna degli scarichi condominiali. I lavori strettamente necessari al completamento delle murature e degli impianti, elencati in allegato alla presente perizia (ALL. 8), sono stimati in € 9.000,00.

ESPOSIZIONE. La camera è affacciata a nord sulla via S. Benigno, su uno spazio aperto e luminoso; la vista è ampia, compatibilmente con il fatto che l'immobile si trova alla quota del primo piano. Gli altri vani sono affacciati sul cavedio, che ha una larghezza poco superiore ai due metri e lunghezza molto maggiore, tuttavia i tre / quattro piani soprastanti impediscono un'adeguata illuminazione.

IMPIANTI. Il condominio non è dotato di impianti centralizzati di riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria, perciò l'impianto dovrà essere autonomo; l'appartamento al momento è privo di generatore di calore, di termosifoni e di boiler.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile non è abitabile né abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1984 al 07/03/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FIGARI IN GENOVA	25/06/1984	40831	4198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	11/07/1984		16244
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/03/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO R. DOGLIOTTI IN GENOVA	07/03/2013	14558	9279
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	21/03/2013	9080	6085
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/07/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Iscritto a GENOVA il 05/01/2018
 Reg. gen. 465 - Reg. part. 85
 Importo: € 15.735,90
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 7.867,95
 Data: 18/01/2017

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a GENOVA il 23/05/2019
Reg. gen. 16929 - Reg. part. 2593
Importo: € 48.017,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 24.008,71
Data: 17/05/2019

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 13/05/2021
Reg. gen. 17570 - Reg. part. 13468
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato ipotecario del 22/06/2021 depositato dalla parte procedente e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 23/07/2021 (ALL. 3).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) ed è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dal D.lgs. 42/2004 per le fasce di territorio entro i 300 m dalla costa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

ANNO DI COSTRUZIONE E REGOLARITÀ EDILIZIA DEL FABBRICATO. Il fabbricato è stato certamente edificato in epoca anteriore all'entrata in vigore della L. 1150 del 1942 (17 ottobre 1942), perciò si considera regolare sotto il profilo edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'APPARTAMENTO. Nel data base del Comune di Genova non risulta che siano state presentate pratiche relative all'appartamento o pratiche di condono, e non si è a conoscenza di pratiche strutturali che certifichino le opere di consolidamento eseguite. Nella visura storica catastale è però registrato un frazionamento del 01/03/1982, perciò la sottoscritta ha richiesto anche un controllo sui registri cartacei, che in data 05/10/2021 ha dato esito negativo, e un controllo all'ufficio condoni, per il quale al momento non ha ricevuto riscontro.

La finestra sul cavedio è stata tamponata solo internamente, perciò non costituisce variazione del prospetto sul cavedio.

REGOLARIZZABILITA'. E' possibile regolarizzare il frazionamento del 1982 sotto il profilo edilizio ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/08. Il costo per la pratica di regolarizzazione è stimato in € 1.104,00 comprensivi di parcella professionale di € 800,00 e relativi oneri previdenziali e IVA, e € 88,80 di diritti di istruttoria.

AGIBILITA'. Nella banca dati del Comune di Genova non risulta alcun provvedimento che decreti l'abitabilità o l'agibilità dell'edificio, ma si considera che esso sia agibile, in quanto edificato anteriormente al 1934, anno in cui è diventata obbligatoria la richiesta di abitabilità.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI non risultano.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI non risultano.

NOTA. Le opere di rinnovamento o sostituzione di elementi strutturali sono oggi soggette a SCIA.

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.

Il certificato energetico dell'immobile, valido sino al 03/03/2023, è stato acquisito presso IRE Liguria (ALL. 9).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'Amministratore del condominio **** Omissis **** ha comunicato che il debito relativo all'int. 4A è di 983,15 € per il 2019, e di 248,14 € per il 2020, pari a 1.231,26 € complessivi, comprendenti la gestione corrente (che per il 2019 ammonta a 446,00 € e per il 2020 a 187,00 €) e le spese individuali (acqua, spese legali).

Il condominio percepisce un affitto per l'installazione di antenne telefoniche sul tetto; la quota a favore dell'int. 4A è di € 280,07 sia per il 2019 sia per il 2020.

Esiste inoltre un debito complessivo per opere straordinarie relative a tetto e facciata, pari a 6.176,28 euro.

I millesimi relativi all'appartamento 4A sono 35,2.

Non esiste regolamento di condominio.

Sono previsti a breve alcuni lavori straordinari: manutenzione dell'androne di ingresso, sostituzione dell'antenna televisiva per adeguamento ai nuovi standard di trasmissione, partecipazione alle spese per la fogna di via Milano.

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 MILANO 58D int. 4A, interno 4A, piano 2
OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4A AL SECONDO PIANO DEL CONDOMINIO SITO IN GENOVA, VIA MILANO CIV. 58D. L'appartamento è in corso di ristrutturazione: sono stati rimossi pavimenti e sottofondi, demolite le partizioni che delimitavano cucina e bagno, rimossi sanitari e piastrelle. L'unità abitativa era composta da ingresso affacciato sul cavedio, una camera affacciata sulla via S. Benigno (sup. netta mq 23,70 circa, con quota di calpestio di circa 50 cm superiore al resto dell'appartamento), cucina, bagno e ripostiglio. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq 80. CONTESTO. Il fabbricato si trova nella palazzata compresa fra via Milano e via S. Benigno, uno scampolo di tessuto residenziale, un tempo sulla direttrice principale che collegava Genova e Sampierdarena attraverso il promontorio di S. Benigno. L'isolato è adiacente al terminal traghetti del porto di Genova, dove si trova anche un supermercato. Nella zona di Piazza Dinegro, che dista circa 500 m, si trova un mercato coperto e un tessuto commerciale al dettaglio con ampia offerta; vi si svolge un mercato bisettimanale di merci varie. ACCESSIBILITA'. Nelle immediate vicinanze c'è disponibilità di parcheggi pubblici, al servizio delle attività terziarie e logistiche della zona. Il casello autostradale di Genova Ovest si trova a circa due km; altrettanto la stazione di Genova Principe. La stazione ferroviaria di Genova - Via di Francia dista 700 m a piedi. La fermata delle linee di trasporto pubblico urbano per il centro si trova a 100 m circa dal fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1739, Part. 39, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.000,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo; il valore è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati ad oggi disponibili fino al 30/06/2021). Nella ricerca dei dati si è considerato un intorno esteso alla prima parte della Via Milano in zona S. Teodoro (rappresentato in cartografia nell'allegato 10), che per tipologia di edilizia è più affine all'isolato oggetto di stima di quanto non siano le limitrofe Torri Faro; in questo intorno, sul campione di 18 compravendite di immobili 13 sono residenziali e valore unitario medio è di 934,90 €/mq considerando il parametro di 15 mq/vano. Restringendo il perimetro di ricerca al solo isolato compreso fra via Milano e via S. Benigno le compravendite registrate sono sei, tutte in categoria A/4 e A/3, e il valore unitario medio è di 805,00 €/mq, che scende a 740,00 €/mq se si escludono i valori massimo e minimo.

Si annota marginalmente che su un campione di sette vendite, tutte di categoria A/2, il valori medio unitario delle compravendite delle Torri Faro è di 2.690,00 €/mq.

La perimetrazione dell'intorno considerato e i valori dichiarati sono esposti in allegato (ALL. 10).

ASTE GIUDIZIARIE

IVG. Non ci sono immobili in vendita all'interno della medesima perimetrazione impostata per la ricerca dei valori dichiarati (Agenzia delle Entrate), comprendente la prima parte della Via Milano in zona S. Teodoro. Estendendo l'ambito, si sono individuati due immobili: via Venezia 17 quarto piano (E.I. 612/2018), prezzo base d'asta equivalente a 790,00 €/mq, invenduto con offerta minima equivalente a 590,00 €/mq, e via Alizeri 4C secondo piano (E.I. 212/2019) prezzo base d'asta equivalente a 650,00 €/mq invenduto con offerta minima equivalente a 562,00 €/mq.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. Considerate le analisi di mercato sopra esposte, le caratteristiche di esposizione, è stato adottato per la stima il valore di 600,00 €/mq come più probabile

valore unitario di mercato per l'immobile in esame, cui si detrarranno i costi per le opere minime di completamento del cantiere, e un abbattimento percentuale del 5% per l'indisponibilità immediata dell'immobile. Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA MILANO 58D int. 4A, interno 4A, piano 2	80,00 mq	600,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
				Valore di stima:	€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute, detratta quota di competenza dell'affitto tetto per antenne telefoniche	671,15	€
Opere di completamento delle murature e degli impianti	9000,00	€
Indisponibilità immediata dell'immobile e imprevisti di cantiere	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia evizione e vizi occulti	5,00	%
Regolarizzazione edilizia	1104,00	€

Valore finale di stima: € 32.424,85

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.

Bogliasco, li 11/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 1 Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 2 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - ALL 3 Visura conservatoria
- ✓ Altri allegati - ALL 4 Planimetria CTU con tramezze demolite
- ✓ Altri allegati - ALL 5 Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - ALL 6 Visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - ALL 7 Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALL 8 Stima dei lavori minimi da eseguire
- ✓ Altri allegati - ALL 9 APE
- ✓ Altri allegati - ALL 10 Analisi dei valori immobiliari

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MILANO 58D int. 4A, interno 4A, piano 2
OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4A AL SECONDO PIANO DEL CONDOMINIO SITO IN GENOVA, VIA MILANO CIV. 58D. L'appartamento è in corso di ristrutturazione: sono stati rimossi pavimenti e sottofondi, demolite le partizioni che delimitavano cucina e bagno, rimossi sanitari e piastrelle. L'unità abitativa era composta da ingresso affacciato sul cavedio, una camera affacciata sulla via S. Benigno (sup. netta mq 23,70 circa, con quota di calpestio di circa 50 cm superiore al resto dell'appartamento), cucina, bagno e ripostiglio. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq 80. CONTESTO. Il fabbricato si trova nella palazzata compresa fra via Milano e via S. Benigno, uno scampolo di tessuto residenziale, un tempo sulla direttrice principale che collegava Genova e Sampierdarena attraverso il promontorio di S. Benigno. L'isolato è adiacente al terminal traghetti del porto di Genova, dove si trova anche un supermercato. Nella zona di Piazza Dinegro, che dista circa 500 m, si trova un mercato coperto e un tessuto commerciale al dettaglio con ampia offerta; vi si svolge un mercato bisettimanale di merci varie. ACCESSIBILITA'. Nelle immediate vicinanze c'è disponibilità di parcheggi pubblici, al servizio delle attività terziarie e logistiche della zona. Il casello autostradale di Genova Ovest si trova a circa due km; altrettanto la stazione di Genova Principe. La stazione ferroviaria di Genova - Via di Francia dista 700 m a piedi. La fermata delle linee di trasporto pubblico urbano per il centro si trova a 100 m circa dal fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1739, Part. 39, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) ed è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dal D.lgs. 42/2004 per le fasce di territorio entro i 300 m dalla costa.

Prezzo base d'asta: € 32.424,85

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 213/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.424,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA MILANO 58D int. 4A, interno 4A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1739, Part. 39, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento non è abitabile per le opere di manutenzione in corso. Nella camera ci sono detriti da rimuovere.		
Descrizione:	<p>OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 4A AL SECONDO PIANO DEL CONDOMINIO SITO IN GENOVA, VIA MILANO CIV. 58D. L'appartamento è in corso di ristrutturazione: sono stati rimossi pavimenti e sottofondi, demolite le partizioni che delimitavano cucina e bagno, rimossi sanitari e piastrelle. L'unità abitativa era composta da ingresso affacciato sul cavedio, una camera affacciata sulla via S. Benigno (sup. netta mq 23,70 circa, con quota di calpestio di circa 50 cm superiore al resto dell'appartamento), cucina, bagno e ripostiglio. La superficie lorda commerciale dell'appartamento è di mq 80. CONTESTO. Il fabbricato si trova nella palazzata compresa fra via Milano e via S. Benigno, uno scampolo di tessuto residenziale, un tempo sulla direttrice principale che collegava Genova e Sampierdarena attraverso il promontorio di S. Benigno. L'isolato è adiacente al terminal traghetti del porto di Genova, dove si trova anche un supermercato. Nella zona di Piazza Dinegro, che dista circa 500 m, si trova un mercato coperto e un tessuto commerciale al dettaglio con ampia offerta; vi si svolge un mercato bisettimanale di merci varie. ACCESSIBILITA'. Nelle immediate vicinanze c'è disponibilità di parcheggi pubblici, al servizio delle attività terziarie e logistiche della zona. Il casello autostradale di Genova Ovest si trova a circa due km; altrettanto la stazione di Genova Principe. La stazione ferroviaria di Genova - Via di Francia dista 700 m a piedi. La fermata delle linee di trasporto pubblico urbano per il centro si trova a 100 m circa dal fabbricato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		