

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 182/2024 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 .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 182/2024 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.813,29</b> .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 22/05/2024, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - viale Alcide De Gasperi, 53B

## DESCRIZIONE

---

Appartamento, composto da un soggiorno pranzo, due camere, servizio igienico e disimpegno, comprensivo di n.2 terrazzi a tasca e ripostiglio, a livello sottotetto dello stabile.

Il fabbricato, a prevalente destinazione residenziale, si trova in val Fontanabuona sulle alture ad est di Genova, precisamente a Ferrada, frazione urbana del comune sparso di Moconesi, sede dell'amministrazione comunale. Esso è posto ai margini della strada statale da cui è separato da un area scoperta adibita a parcheggi ad uso esclusivo dei condomini.

Si rileva nelle vicinanze dell'immobile la presenza di parcheggi pubblici a titolo gratuito, negozi, punti di ristoro ed attività ricettive oltre alla fermata del trasporto pubblico che permette il collegamento ai paesi vicini.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/10/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

Il sopralluogo è stato effettuato il 29/10/2024 contestualmente alle operazioni di inventario dei beni espletate dal Curatore dell'Eredità giacente ed il Cancelliere nominato dal Tribunale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - viale Alcide De Gasperi, 53B

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

In data 19/09/2018 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Realmonte (AG), pertanto il Tribunale di Agrigento, con decreto del 04/02/2024 nell'ambito del procedimento da RGV 1157/2023, ha nominato l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Curatore dell'Eredità Giacente.

## CONFINI

L'alloggio confina a nord-est con affaccio su esterno condominiale, a sud-est con alloggio altra proprietà e vano scala condominiale, a sud-ovest con affaccio su esterno condominiale, a nord-ovest con affaccio su esterno condominiale. Sopra libero, sotto alloggi altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,20 mq	93,00 mq	1	93,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	8,15 mq	8,15 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	
Loggia	4,51 mq	4,51 mq	0,40	1,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>96,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,84 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che dove la falda inclinata determina con l'estradosso del solaio un'altezza inferiore, nella porzione a nord-ovest e sud-ovest dell'alloggio, è stato ricavato un vano intercapedine o di sgombero accessibile dalla zona pranzo/angolo cottura. Tale vano ha una superficie lorda di mq. 17,24 ed una netta di mq. 14,90, incluse nelle superfici totali dall'appartamento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 271, Sub. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 330,53
Dal 13/08/2002 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 271, Sub. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 196,25
Dal 17/01/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 198, Sub. 35 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 196,25
Dal 09/11/2015 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 17, Part. 198, Sub. 35 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 92 mq Rendita € 196,25 Piano 4

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	198	35		A3	2	4 vani	92 mq	196,25 €	4	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terrazzo posto a nord - est dell'abitazione nella planimetria catastale risulta esterno ai muri di perimetro, mentre al momento del sopralluogo esso è stato rilevato come parzialmente incluso nei muri di perimetro a discapito della superficie del vano adiacente il soggiorno pranzo.

## PRECISAZIONI

In data 19/09/2018 la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduta a Realmonte (AG), pertanto il Tribunale di Agrigento, con decreto del 04/02/2024 nell'ambito del procedimento da RGV 1157/2023, ha nominato l'Avv. \*\*\*\* Omissis

\*\*\*\* Curatore dell'Eredità Giacente.

## STATO CONSERVATIVO

---

Una recente manutenzione a tetto e prospetti del fabbricato lo rende in discrete condizioni manutentive, si rilevano solo ammaloramenti in alcuni solai dei balconi al primo piano dei fronti nord-ovest e sud-ovest, sui frontalini e sugli intradossi.

Androne e vano scala risultano in buono stato manutentivo, si notano solo macchie ed annerimenti nelle porzioni verticali dati dalla non recente manutenzione.

Si precisa che in sede di sopralluogo il portoncino di ingresso dell'alloggio in oggetto mancava di uno dei pannelli in legno che lo costituiscono a causa di un'effrazione dolosa, il danno era stato tamponato con cartoni fissati alla struttura lignea.

All'interno l'alloggio si presenta datato nelle finiture date da pavimentazione, rivestimenti e sanitari, infissi interni e portefinestre di accesso ai terrazzi a tasca, ma in buono stato manutentivo; mentre i velux risultano più recenti, presumibilmente risalenti all'epoca del rifacimento del manto di copertura, quindi in ottimo stato. Non si leggono segni di infiltrazioni dal tetto. Intonaci e tinteggiature risultano in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione dei terrazzi esterni risulta macchiata da eventi meteorici e mancata manutenzione.

Impianti da rivedere

## PARTI COMUNI

---

L'alloggio ha come parti comuni l'ingresso ed il vano scala condominiale, oltre a tetto e muratura di perimetro, le zone esterne adibite per lo più a parcheggi.

Il fabbricato ha una morfologia articolata, data da due blocchi rettangolari, adiacenti ma traslati tra loro lungo l'asse longitudinale ed uniti da un corpo normale ad essi, che occupa il sedime di distacco tra gli stessi. Questi due blocchi principali, benché senza soluzione di continuità, individuano due condomini distinti, civici 53A e 53B. Nei due fronti principali, che affacciano in direzione della pubblica via, uno avanzato in direzione nord-est rispetto all'altro, vi sono i due portoni di ingresso allo stabile che conducono ai due vani scala presenti. L'area di pertinenza che circonda lo stabile è in parte asfaltata ed adibita a parcheggi, in parte ad uso delle attività commerciali del piano terra, in parte a verde. Lo stabile civico 53B, dove si trova l'alloggio in oggetto, si sviluppa su n. 6 piani fuori terra, di cui un livello seminterrato, un livello soprastante ad esso adibito ad attività commerciali, ed i quattro livelli soprastanti ad abitazioni, l'ultimo dei quali a sottotetto. Come detto il piano terra del corpo di fabbrica più avanzato verso la pubblica via, in oggetto, contiene due attività commerciali, ai due lati del portone di ingresso, mentre sugli altri fronti, ad un livello inferiore, vi sono grandi bucaure finite con serrande di sicurezza che danno accesso a fondi privati a livello seminterrato. Lungo i prospetti alle bucaure delle finestre si affiancano altre bucaure di porte finestre che accedono ai balconi di cui sono provvisti gli alloggi, mentre nell'ultimo livello sottotetto gli alloggi hanno come spazi esterni dei terrazzi a tasca. Il vano scala del civico 53B è un ambiente rettangolare, sul fondo di esso da un lato apre l'ascensore e dall'altro un breve corridoio conduce alle rampe per la risalita, due a piano, che giungono a ballatoi che danno accesso a n. 5 alloggi a piano, mentre l'ultimo livello del ballatoio distribuisce a n. 3 alloggi. La copertura è falde inclinate finita con manto in abbadini di ardesia. Vi è inoltre un ampio cornicione che corre tra il quarto livello ed il sottotetto, dato dall'estrusione della soletta che separa i due piani, esso circonda tutto il perimetro dello stabile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

All'appartamento compete l'uso esclusivo e perpetuo del posto auto indicato con il numero 16 - 53B nel piazzale condominiale antistante l'edificio.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'alloggio occupa una porzione del livello sottotetto dello stabile, edificato alla fine degli anni settanta dello scorso secolo.

La struttura del fabbricato è a travi e pilastri in calcestruzzo armato.

L'alloggio in oggetto si trova all'ultimo livello (sottotetto) dello stabile. Esso occupa la porzione nord-ovest del corpo di fabbrica ed ha esposizione a nord-est, a sud-ovest ed a nord-ovest. Entrando nell'alloggio, in direzione est si sviluppa l'ambiente cucina soggiorno con come bucatura sull'esterno un velux, mentre in direzione ovest rispetto all'ingresso una parete divide l'ambiente di soggiorno da una camera, che apre su un terrazzo a tasca. Parallela al portoncino di ingresso un'apertura conduce ad un piccolo disimpegno che distribuisce verso un servizio igienico munito di velux, a nord-ovest, e ad una seconda camera a nord-est, anch'essa con portafinestra su un terrazzo a tasca ed un'altra bucatura sottoforma di velux. La porzione ad ovest dell'alloggio, nello specifico parte della cucina e del bagno, sono separate dall'esterno per mezzo di un'intercapedine ispezionabile ad uso ripostiglio. I pavimenti dell'alloggio sono ceramici, nel servizio igienico pavimentazione e rivestimenti sono in gress, mentre i terrazzi a tasca sono pavimentati con piastrelle in cotto; pareti e soffitti sono finiti ad intonaco rasato e tinteggiato; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio, le portefinestre, ed in legno con struttura metallica i velux; i tamponamenti delle pareti in mattoni, e la porzione di falda inclinata è in laterizio armato finito esternamente con manto di abbadini in ardesia. Un ampio cornicione traguarda il perimetro dell'intero stabile, interrompendosi solo dove questo intercetta il limite esterno del piano di calpestio dei terrazzi a tasca.

L'alloggio è munito di radiatori alimentati da calderina posta in cucina, gli impianti sono sotto traccia, l'impianto elettrico da rivedere in quanto le parti esterne di placche ed interruttori sembra risalgano all'epoca di costruzione dello stabile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1993 al 19/06/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alberto Piaggio	05/02/1993	16670	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Genova	26/02/1993	1195	964
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 19/06/2007</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Paola Cola	19/06/2007	11978	8865
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	27/06/2007	6881	4412
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Genova il 27/06/2007  
 Reg. gen. 6882 - Reg. part. 1589  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 180.000,00  
 Capitale: € 120.000,00  
 Spese: € 60.000,00  
 Percentuale interessi: 5,55 %  
 Rogante: Notaio Cola  
 Data: 19/06/2007

N° repertorio: 11979  
N° raccolta: 8866

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobile**  
Trascritto a Genova il 30/04/2024  
Reg. gen. 4290 - Reg. part. 3671  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

La zona di PUC in cui il bene pignorato ricade è ZONE EDIFICATE SATURE (BS).  
A livello del PCTP siamo in regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio dove è ubicato l'alloggio in oggetto è stato costruito con Licenza Edilizia n°131 del 18.12.1975 e successive varianti assentite in data 5.3.1983. In data 24 marzo 1983 è stata rilasciata da comune di Moconesi l'abitabilità riferita al bene. In data 31.5.1986 è stata inoltrata al comune di Moconesi istanza di sanatoria n° 181, ai sensi della L. 47/85, riferita alla superficie dell'alloggio in oggetto realizzata in difformità rispetto alla Licenza Edilizia suddetta, per la quale l'atto di notorietà, autenticato dagli uffici comunali in data 6 luglio 1988, attesta che i lavori sono stati eseguiti in data antecedente al 01.10.1983.

### **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.

Durante il sopralluogo si è rilevato che vi è una difformità rispetto all' ultima autorizzazione (sanatoria n. 181 presentata in data 31/05/1983 e autorizzata in data 08/08/1990) in quanto il terrazzo antistante la camera adiacente il soggiorno/pranzo, che risulta graficizzato in oggetto negli elaborati grafici (vedi tav. allegata alla Licenza n. 131 del 1975) è stato realizzato a tasca, andando ad occupare parte della superficie della camera. Si ritiene che siano necessari 5.000,00 euro per la messa a norma dell'impianto elettrico e termico dell'alloggio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.185,21

Il debito nei confronti del condominio ammonta a € 5.784,21 pari alle ultime annualità non pagate dall'eredità giacente.

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - viale Alcide De Gasperi, 53B  
Appartamento, composto da un soggiorno pranzo, due camere, servizio igienico e disimpegno, comprensivo di n.2 terrazzi a tasca e ripostiglio, a livello sottotetto dello stabile. Il fabbricato, a prevalente destinazione residenziale, si trova in val Fontanabuona sulle alture ad est di Genova, precisamente a Ferrada, frazione urbana del comune sparso di Moconesi, sede dell'amministrazione comunale. Esso è posto ai margini della strada statale da cui è separato da un area scoperta adibita a parcheggi ad uso esclusivo dei condomini. Si rileva nelle vicinanze dell'immobile la presenza di parcheggi pubblici a titolo gratuito, negozi, punti di ristoro ed attività ricettive oltre alla fermata del trasporto pubblico che permette il collegamento ai paesi vicini.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 198, Sub. 35, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 72.630,00  
Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 550,00 €/mq ai 1.100,00 €/mq.  
Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Moconesi alla zona OMI B1-Centrale/FONDOVALLE 1 (GATTORNA-FERRADA-TERRAROSSA-COLOMBO-PEZZONASCA), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 590,00 €/mq a 880,00 €/mq nel primo semestre 2024.  
Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate dal primo trimestre 2021 ad oggi, in zona OMI B1, si va da un min di 450,00 €/mq ad una max di 960,00 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A03. Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 750,00 €/mq in considerazione sia del suo stato di conservazione che della posizione comoda e centrale nell'agglomerato urbano, la panoramicità, oltre al posto auto

riservato all'interno del cortile condominiale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moconesi (GE) - viale Alcide De Gasperi, 53B	96,84 mq	750,00 €/mq	€ 72.630,00	100,00%	€ 72.630,00
				Valore di stima:	€ 72.630,00

Valore di stima: € 72.630,00

### Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	6185,21	€

**Valore finale di stima: € 62.813,29**

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 29/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barra Caracciolo Costantina

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Foglio 17 part. 198
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura storica

- ✓ N° 5 Altri allegati - Cartografia Comunale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Cartografia regionale - PTCP
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Licenza edilizia n. 141 del 1975
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione in sanatoria n. 181 del 1990
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rendiconto condominiale 23-24
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rendiconto condominiale 22-23
- ✓ N° 13 Altri allegati - APE
- ✓ N° 14 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 15 Altri allegati - Valori dichiarati
- ✓ N° 16 Atto di provenienza
- ✓ N° 17 Foto
- ✓ N° 18 Altri allegati - Planimetria
- ✓ N° 19 Altri allegati - versione privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - viale Alcide De Gasperi, 53B  
Appartamento, composto da un soggiorno pranzo, due camere, servizio igienico e disimpegno, comprensivo di n.2 terrazzi a tasca e ripostiglio, a livello sottotetto dello stabile. Il fabbricato, a prevalente destinazione residenziale, si trova in val Fontanabuona sulle alture ad est di Genova, precisamente a Ferrada, frazione urbana del comune sparso di Moconesi, sede dell'amministrazione comunale. Esso è posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta adibita a parcheggi ad uso esclusivo dei condomini. Si rileva nelle vicinanze dell'immobile la presenza di parcheggi pubblici a titolo gratuito, negozi, punti di ristoro ed attività ricettive oltre alla fermata del trasporto pubblico che permette il collegamento ai paesi vicini. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 198, Sub. 35, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene pignorato ricade è ZONE EDIFICATE SATURE (BS). A livello del PCTP siamo in regime normativo di MODIFICABILITA di tipo A (ID-MO-A).

**Prezzo base d'asta: € 62.813,29**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 182/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.813,29**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Moconesi (GE) - viale Alcide De Gasperi, 53B		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 198, Sub. 35, Categoria A3	<b>Superficie</b>	96,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Una recente manutenzione a tetto e prospetti del fabbricato lo rende in discrete condizioni manutentive, si rilevano solo ammaloramenti in alcuni solai dei balconi al primo piano dei fronti nord-ovest e sud-ovest, sui frontalini e sugli intradossi. Androne e vano scala risultano in buono stato manutentivo, si notano solo macchie ed annerimenti nelle porzioni verticali dati dalla non recente manutenzione. Si precisa che in sede di sopralluogo il portoncino di ingresso dell'alloggio in oggetto mancava di uno dei pannelli in legno che lo costituiscono a causa di un'effrazione dolosa, il danno era stato tamponato con cartoni fissati alla struttura lignea. All'interno l'alloggio si presenta datato nelle finiture date da pavimentazione, rivestimenti e sanitari, infissi interni e portefinestre di accesso ai terrazzi a tasca, ma in buono stato manutentivo; mentre i velux risultano più recenti, presumibilmente risalenti all'epoca del rifacimento del manto di copertura, quindi in ottimo stato. Non si leggono segni di infiltrazioni dal tetto. Intonaci e tinteggiature risultano in discreto stato di manutenzione. La pavimentazione dei terrazzi esterni risulta macchiata da eventi meteorici e mancata manutenzione. Impianti da rivedere		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento, composto da un soggiorno pranzo, due camere, servizio igienico e disimpegno, comprensivo di n.2 terrazzi a tasca e ripostiglio, a livello sottotetto dello stabile. Il fabbricato, a prevalente destinazione residenziale, si trova in val Fontanabuona sulle alture ad est di Genova, precisamente a Ferrada, frazione urbana del comune sparso di Moconesi, sede dell'amministrazione comunale. Esso è posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta adibita a parcheggi ad uso esclusivo dei condomini. Si rileva nelle vicinanze dell'immobile la presenza di parcheggi pubblici a titolo gratuito, negozi, punti di ristoro ed attività ricettive oltre alla fermata del trasporto pubblico che permette il collegamento ai paesi vicini.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		