

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 211/2024 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.500,00</b> .....	16



## INCARICO

---

In data 03/10/2024, il sottoscritto Geom. Borella Fabrizio, con studio in Via Montello, 34/36 rossi - 16137 - Genova (GE), email info@studiotecnicoborella.com, PEC fabrizio.borella@geopec.it, Tel. 010 8376803, Fax 010 8376803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 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 Genova (GE) - Salita Brasile, civ. 1, scala B, interno 6, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Salita Brasile, civ. 1, posto al secondo piano e distinto con l'int. n. 6 della scala B, della consistenza di n. 7,50 vani catastali, composto da: ampio ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, due ripostigli, corridoio e due poggiali, il tutto per una superficie netta interna di mq. 116,40.

Il caseggiato ha ingresso indipendente ed è dotato di impianti ascensore.

L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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.

In data 24/10/2024 è avvenuto l'accesso all'immobile, durante il quale si è presa visione dello stato dei luoghi, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione e dell'Attestato di Prestazione Energetica

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile, civ. 1, scala B, interno 6, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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



Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.c

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'alloggio nel suo insieme confina:

- a Nord, con l'appartamento int. 7 della stessa scala;
- a Est, con l'appartamento int. 5 e Salita Brasile;
- a Sud, con Salita Brasile;
- a Ovest, con distacco verso altro caseggiato;

Risulta importante sottolineare che sul lato ovest del caseggiato transita l'Autostrada dei Giovi -A7-.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,40 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>139,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>139,70 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è composto da:

1 ingresso	9,70
2 ripostiglio	1,00
3 corridoio	9,80
4 bagno	6,90
5 bagno	4,30
6 camera	16,40
7 camera	14,60
8 cucina	17,40
9 camera	13,00
10 camera	21,00
11 ripostiglio	2,30
Totale mq.	116,40
12 poggiolo	6,70
13 poggiolo	4,10

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 18, Part. 323, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 1.040,66 Piano 2
Dal 01/01/1994 al 27/04/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 18, Part. 323, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 990,31 Piano 2
Dal 27/04/2011 al 30/01/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 18, Part. 323, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 738,53 Piano 2
Dal 30/01/2012 al 27/12/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 18, Part. 323, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 852,15 Piano 2
Dal 27/12/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 18, Part. 669, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Rendita € 852,15 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOL, Fg. 18, Part. 669, Sub. 25, Zc. 4



		Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 Superficie catastale 141,00 mq Rendita € 852,15 Piano 2
--	--	--

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
BOL	18	669	25	4	A3	4	7,5	141,00 mq	852,15 €	2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, per difformità interne e precisamente:

- La cucina, rappresentata nella planimetria catastale nella camera centrale lato sud, trova collocazione nell'adiacente vano ex sala da pranzo. Il varco che metteva in collegamento diretto i due vani è stato tamponato con una tramezza;
- La tramezza che divideva la dispensa, con la camera più a nord, è stata abbattuta, creando un unico ambiente, lasciando il doppio accesso alla stanza: dall'ingresso e dal corridoio;
- Nella planimetria catastale non è rappresentato un cassettoni per impianti nell'attuale locale cucina e precisamente a confine con la muratura di frontiera lato ovest.

La ditta catastale è corretta e conforme all'ultima voltura

## PATTI

Dagli accertamenti compiuti alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO



Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Appartamento Int. 6 sc. B

In generale l'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e precisamente:

- Portoncino caposcala a due ante non blindato;
- Finestre con telaio in alluminio e doppio vetro in buono stato di conservazione;
- Tapparelle in legno in discreto stato di conservazione, con cassettoni in legno non isolati;
- Porte interne in legno, risalenti all'epoca di costruzione del caseggiato e in pessimo stato di conservazione;
- Bagno principale dotato di doccia, lavabo, water e bidet in mediocre stato di conservazione;
- Bagno secondario dotato di vasca da bagno, lavabo, water e bidet in discreto stato di conservazione;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca;
- Pavimenti delle camere e cucina, in graniglia alla "genovese";
- Pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia, non certificato;
- Impianto di riscaldamento centralizzato, con elementi radianti in lamiera, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori;
- Impianto ACS autonomo, con calderina pensile a gas installata nel locale cucina;

## PARTI COMUNI

---

L'immobile, oggetto della presente relazione, fa parte del caseggiato distinto con il civ. 1 di Salita Brasile in Genova Bolzaneto, che è composto da trentotto unità immobiliari abitative e due magazzini posti al piano terreno.

Per il dettaglio delle parti comuni si rimanda al Regolamento Condominiale allegato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in cemento armato;

Esposizione appartamento, Est verso tratto autostradale dei "Giovi" A7 a Sud e a ovest verso altri caseggiati di Salita Brasile.

Altezza interna m. 3,00.

Strutture: l'edificio è costituito da un ordito tridimensionale di travi e pilastri in cemento armato gettato in opera, i solai sono in laterocemento, anch'essi gettati in opera. I tamponamenti sono in muratura con camera d'aria, intonacata su ambo i lati.

I prospetti e relativi poggiosi si trovano in mediocre stato di manutenzione;

Copertura principale del tipo piano non praticabile;

Pareti e soffitti interni, intonacati e tinteggiati, in discreto buono di conservazione;

Impianto di riscaldamento centralizzato;

Impianto produzione ACS autonomo.

Tapparelle prevalentemente in legno.

Presenza di n. 2 impianti ascensore - uno per ogni scala-



## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'appartamento, alla data del sopralluogo era abitato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1986 al 20/09/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2005 al 15/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BIAGINI MICHELE			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/02/2012 al 27/01/2014	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			





		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2014 al 15/12/2014	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2014 al 10/01/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BERANGER MATTEO			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 16/12/2014



Reg. gen. 2904 - Reg. part. 4106  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 170.000,00

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 19/07/2024  
Reg. gen. 25083 - Reg. part. 19787  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO  
Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-IU  
Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico  
Aree Centro Storico: non presente  
Limite Del Centro Storico: non presente  
PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA  
Tipo: URB  
Note: Area Urbanizzata  
Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato eretto, previa presentazione di progetto rubricato dal Comune di Genova con il n. 131 del 1962.

Rchiedente: Pittaluga Gerolamo;

Progettista Ing. A. Gherardi;

L'edificio è stato dichiarato abitabile con Decreto n. 3067 del 02/10/1963.

Delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) è stato rintracciato un progetto per sanatoria opere interne, realizzate ante il 01/01/2005 - artl 22 comma 3 L.R 16/08. Detto progetto è stato rubricato al n. 7907 dell'anno 2014. L'elaborato grafico di progetto, non corrisponde allo stato attuale.



### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Mettendo a raffronto la planimetria del 2014 di progetto, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati non coincidono e precisamente:

-La cucina, rappresentata nella planimetria di stato attuale nella camera centrale lato sud, trova collocazione nell'adiacente vano ex sala da pranzo. Il varco che metteva in collegamento diretto i due vani è stato tamponato con una tramezza;

- La tramezza che divideva la dispensa, con la camera più a nord, è stata abbattuta, creando un unico ambiente lasciando il doppio accesso alla stanza: dall'ingresso e dal corridoio;

- Sempre nella planimetria di stato attuale non è rappresentato un cassettoni per impianti nell'attuale locale cucina e precisamente a confine con la muratura di frontiera lato ovest.

Per regolarizzare tali incongruenze sarà necessario presentare una nuova sanatoria per opere interne, pagando l'oblazione prevista dalla normativa vigente (euro 1.000,00). Si dovrà altresì aggiornare la planimetria catastale mediante procedura DOCFA. Il costo stimato per tali adempimenti ammonta ad euro 2.000,00 oltre all'oblazione di Euro 1.000,00.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.194,36

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il totale delle spese insolte sopra riportato si riferisce agli esercizi 2022-2023 e 2023-2024 e comprendono la quota riscaldamento.

L'Amministratore del Condominio ha riferito quanto segue:

Millesimi proprietà: 295,73/10000,00;

Insoluto spese di amministrazione in data odierna Euro 28.895,39 €.

Non sono previste spese straordinarie;

Non sono in corso lavori di manutenzione straordinaria;

Non sono state deliberate opere di manutenzione straordinaria, alle parti comuni del caseggiato;

Il Caseggiato è dotato di Regolamento di Condominio (vedi allegato).



## 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) - Salita Brasile, civ. 1, scala B, interno 6, piano 2  
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Salita Brasile, civ. 1, posto al secondo piano e distinto con l'int. n. 6 della scala B, della consistenza di n. 7,50 vani catastali, composto da: ampio ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, due ripostigli, corridoio e due poggiali, il tutto per una superficie netta interna di mq. 116,40. Il caseggiato ha ingresso indipendente ed è dotato di impianti ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 669, Sub. 25, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.790,00

La stima dell'immobile è stata effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, della vicina presenza dell'autostrada Genova-Milano, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che hanno influenzato la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

Per regolarizzare le difformità riscontrate, dovrà essere presentata presso il Comune di Genova una sanatoria per opere interne e relativa denuncia di variazione catastale. Il costo di tale operazione, comprensivo dell'oblazione ammonta a circa Euro 3.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Salita Brasile, civ. 1, scala B, interno 6, piano 2	139,70 mq	700,00 €/mq	€ 97.790,00	100,00%	€ 97.790,00
Valore di stima:					€ 97.790,00

Valore di stima: € 97.790,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Refglarizzazione urbanistica, compreso oblazione	3000,00	€
Per messa a norma degli impianti	4511,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%



**Valore finale di stima: € 80.500,00**

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso dei beni, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano per unità abitative di € 700,00/mq allo stato libero da persone e cose. In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, si è ritenuto congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,90, oltre alle opere necessarie per la messa a norma degli impianti e regolarizzazione urbanistica.

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 16/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Borella Fabrizio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Ortofoto - Localizzazione
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Attuale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato attuale - rilievo eseguito dal ctu
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio di PUC
- ✓ N° 8 Foto - Foto esterni del caseggiato
- ✓ N° 9 Foto - Foto atrio e vano scale
- ✓ N° 10 Foto - Foto interni appartamento int. 6
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rendiconto consuntivo es. 2022-2023 e preventivo es. 2024



- ✓ N° 12 Altri allegati - Rendiconto consuntivo es. 2023 -2024 e preventivo es. 2025
- ✓ N° 13 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto conto appartamento int. 6
- ✓ N° 15 Atto di provenienza - Atto notarile
- ✓ N° 16 Altri allegati - Progetto - Sanatoria opere interne
- ✓ N° 17 Altri allegati - Decreto di abitabilità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile, civ. 1, scala B, interno 6, piano 2  
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Salita Brasile, civ. 1, posto al secondo piano e distinto con l'int. n. 6 della scala B, della consistenza di n. 7,50 vani catastali, composto da: ampio ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, due ripostigli, corridoio e due poggiali, il tutto per una superficie netta interna di mq. 116,40. Il caseggiato ha ingresso indipendente ed è dotato di impianti ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 669, Sub. 25, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO Categoria:  
AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-IU Descrizione:  
ambito di conservazione dell'impianto urbanistico Aree Centro Storico: non presente Limite Del Centro  
Storico: non presente PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE  
GEOLOGICA Tipo: URB Note: Area Urbanizzata Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

**Prezzo base d'asta: € 80.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 211/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Salita Brasile, civ. 1, scala B, interno 6, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 669, Sub. 25, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	139,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Appartamento Int. 6 sc. B In generale l'appartamento si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e precisamente: - Portoncino caposcala a due ante non blindato; - Finestre con telaio in alluminio e doppio vetro in buono stato di conservazione; - Tapparelle in legno in discreto stato di conservazione, con cassettoni in legno non isolati; - Porte interne in legno, risalenti all'epoca di costruzione del caseggiato e in pessimo stato di conservazione; - Bagno principale dotato di doccia, lavabo, water e bidet in mediocre stato di conservazione; - Bagno secondario dotato di vasca da bagno, lavabo, water e bidet in discreto stato di conservazione; - Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile; - Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca; - Pavimenti delle camere e cucina, in graniglia alla "genovese"; - Pavimento e rivestimento dei bagni in piastrelle; - Impianto elettrico del tipo sottotraccia, non certificato; - Impianto di riscaldamento centralizzato, con elementi radianti in lamiera, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori; - Impianto ACS autonomo, con calderina pensile a gas installata nel locale cucina;		
<b>Descrizione:</b>	Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Salita Brasile, civ. 1, posto al secondo piano e distinto con l'int. n. 6 della scala B, della consistenza di n. 7,50 vani catastali, composto da: ampio ingresso, cucina, quattro camere, due bagni, due ripostigli, corridoio e due poggiali, il tutto per una superficie netta interna di mq. 116,40. Il caseggiato ha ingresso indipendente ed è dotato di impianti ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

