
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Possenti Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2024 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	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.644,22	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 18/07/2024, il sottoscritto Per. Possenti Luigi, con studio in Via Zara 20 r - 16145 - Genova (GE), email possenti@possenti.it, PEC luigipossenti@pec.possenti.it, Tel. 3356500052, Fax 010 586165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2024 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) - Via Piero Pinetti 80, edificio 1, scala UNICA, interno 3, piano 2 (Coord. Geografiche: Coordinate GIS: Lat: 44°25' 0" Long: 8°52' 59)

DESCRIZIONE

In stabile ultracentenario costituito da n. 6 unità abitative e n. 5 locali a piano strada contraddistinti da numeri rossi con finalità commerciali e/o depositi, posto in zona popolare, praticamente priva di posti auto nelle vicinanze. Raggiungibile con mezzi di trasporto pubblici con discreta frequenza nelle ore diurne, fermata a meno di 100 metri. Il quartiere, decentrato e periferico, ha risentito molto dell'impatto della grande distribuzione pertanto i negozi di vicinato non esistono più. Per raggiungere negozi, banca ed altri servizi bisogna allontanarsi fino a Largo Merlo, distante circa 750 metri.

Il fabbricato non dispone di ascensore, atrio e vano scale di ridottissime dimensioni, portone in alluminio, pulsantiera citofonica elettrica, antenna centralizzata. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è automomo con calaia a metano.

L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da ingresso su soggiorno, due camere, locale cucina e locale bagno oltre ad un balcone accessibile dal soggiorno. Portoncino caposcala in legno a doppio battente. Pavimentazione in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e/o rivestiti con carata da parati di tipo corrente. Porte interne del tipo economico, infissi in alluminio di vecchia generazione. Gli infissi esterni del tipo persiane alla genovese, ad eccezione di quello che conduce al balcone, versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

In cucina rivestimento ceramico verticale presente solo nella zona acquaio/cottura.

In bagno rivestimento verticale ceramico, sono presenti lavabo, tazza a sedere, bidet e piatto doccia. E' presente una piccola finestra che consente illuminazione ed aereazione naturale. L'altezza interna è di circa m. 3,00 ad eccezione di quella del locale bagno che misura ca. cm. 240 per la presenza sovrastante del vecchio deposito dei contenitori dell'acqua, ora adibito a contenitore/soppalco ed accessibile dal locale cucina.

Sono evidenti piccoli danni causati da infiltrazioni che hanno provocato distacchi parziali della carta da parati. Gli elementi radianti sono presenti in tutte le stanze.

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 Piero Pinetti 80, edificio 1, scala UNICA, interno 3, piano 2

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 1/2)
- **** 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'APPARTAMENTO CONFINA CON: INTERNO 4 STESSO CIVICO, VANO SCALE, TRAMITE MURO PERIMETRALE SU VIA PIERO PINETTI (GIA' VIA DANEO)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				65,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza vano bagno m.2,40.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 08/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 2
Dal 08/04/2004 al 07/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 246, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Rendita € 278,89
Dal 07/12/2005 al 11/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2494, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 59 inclusa area scoperta mq Rendita € 278,89

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
GED	35	2494	7	1	A4	2	4,5 vani	59 mq	278,89 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'alloggio, dal locale ingresso/soggiorno, sull'elaborato grafico si evincono due varchi per accedere alla zona cucina, bagno e camera, separati da un pilastro centrale. In realtà uno dei varchi è stato tamponato creando così una nicchia provvista di mensole ed utilizzata come libreria.

In prossimità dell'accesso alla cucina è stata realizzata una spallina in muratura di circa 45 cm. che nasconde il lato degli elettrodomestici

Trattasi di lievi difformità che non modificano la consistenza catastale del bene e sono anche facilmente facilmente demolibili, se si ritenesse opportuno sanare la situazione sarà necessaria una pratica di sanatoria presso il Comune di Genova oltre ad un aggiornamento grafico catastale che avranno un costo, comprensivo del compenso del professionista incaricato, di circa 1.500,00 (millecinquecento/00)Euro.

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Nulla.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione così come l'immobile oggetto di pignoramento.

Documentazione fotografica allegata

PARTI COMUNI

Nulla.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato ultracentenario in pietra e laterizi, le cui condizioni di manutenzione e conservazione sono pessime. Androne di ridottissime dimensioni con portone in alluminio di vecchia generazione, scale con alzata e pedata in pietra, vani scala con pavimentazione in graniglia multicromatica. Tetto a falde. Portoncino caposcala in legno a doppio battente.

Nell'alloggio pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in tappezzeria di bassa qualità. Il tutto in cattive condizioni, presenza di distaccamenti, umidità e muffa. Pavimentazione di tutto l'alloggio, escluso il bagno, in piastrelle monocottura con fuga abbondante. In cucina rivestimento verticale ceramico solo nella zona

acquaio/cottura fino ad h. cm. 180 circa. Nel bagno sono presenti lavandino, tazza a sedere, bidet e piatto doccia di più recente e migliore fattura così come i rivestimenti verticali ed orizzontali.

Gli infissi sono in vetro ed alluminio anodizzato, le persiane, in legno alla genovese, versano in pessime condizioni. Porte interne in legno tamburato di modesta qualità.

Impianto elettrico sottotraccia di vecchia generazione. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi, la calderina è posizionata in cucina; elementi radianti presenti in tutti gli ambienti.

Le dotazioni condominiali si riducono ad impianto citofonico ed antenna centralizzata.

L'alloggio espone ad est ed a ovest.

L'altezza interna è di cm. 305 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da un controllo presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova l'immobile risulta essere la residenza dei debitori eseguiti dal 16/03/2006. Non risultano esserci altre persone anagraficamente iscritte all'indirizzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2004 al 07/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BIGLIA PIERO DI GENOVA	08/04/2004	206678	13005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	20/04/2004	17303	10377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FELIS F. DI GENOVA	07/12/2005	120985	44856
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	09/12/2005	70012	44856		

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 07/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 09/12/2005
 Reg. gen. 70013 - Reg. part. 15573
 Quota: 1/1
 Importo: € 248.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 124.000,00
 Rogante: Notaio Felis Francesco GE
 Data: 07/12/2005
 N° repertorio: 120986
 N° raccolta: 10173

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
 Trascritto a Genova il 01/09/2024
 Reg. gen. 22171 - Reg. part. 17452
 Quota: 1/1 piena proprietà
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

LO STABILE IN GENOVA, VIA PIERO PINETTI 80, SECONDO IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C)
RICADE IN ZONA ZONA AR – UR

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA – RESIDENZIALE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Trattasi di edificio di antica costruzione di cui non sono stati reperiti progetti e/o autorizzazioni. per l'alloggio oggetto di stima non sono state reperite pratiche edilizie nè condoni. Per quanto riguarda l'abitabilità/agibilità il caseggiato è stato costruito precedentemente in 1934.

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.

Attestato di Prestazione energetica (APE), fatto predisporre dallo scrivente, riporta la classe energetica "F" con consumo annuo kWh 84,53 mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.400,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 707,63

Millesimi condominiali attribuiti all'appartamento oggetto di stima:

Generali 103,723/1000

Atrio scale 169,273/1000

In data 05/03/2024, in sede di Assemblea Condominiale, è stato approvato un intervento di manutenzione straordinaria sulla facciata Nord/Ovest del fabbricato atta a sigillare le crepe aperte con incarico approvato a ditta specializzata; sono state inoltre individuate le quote procapite per sanare un contenzioso del Condominio. L'importo a carico degli esecutati per le due pratiche è di Euro 707,63.

Le spese di gestione ordinaria riportate sul preventivo periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 ammontano ad Euro 1.134,62 oltre ad Euro 739,93 per saldo gestione anno precedente.

In data 16/09/2024, come dichiarato dall' Amministratore pro-tempore del caseggiato gli esecutati avevano un debito di Euro 1.842,18 per rate già scadute.

Si precisa che non esiste un regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico con vendita non soggetta ad I.V.A..

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piero Pinetti 80, edificio 1, scala UNICA, interno 3, piano 2
In stabile ultracentenario costituito da n. 6 unità abitative e n. 5 locali a piano strada contraddistinti da numeri rossi con finalità commerciali e/o depositi, posto in zona popolare, praticamente priva di posti auto nelle vicinanze. Raggiungibile con mezzi di trasporto pubblici con discreta frequenza nelle ore diurne, fermata a meno di 100 metri. Il quartiere, decentrato e periferico, ha risentito molto dell'impatto della grande distribuzione pertanto i negozi di vicinato non esistono più. Per raggiungere negozi, banca ed altri servizi bisogna allontanarsi fino a Largo Merlo, distante circa 750 metri. Il fabbricato non dispone di ascensore, atrio e vano scale di ridottissime dimensioni, portone in alluminio, pulsantiera citofonica elettrica, antenna centralizzata. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è automatico con caldaia a metano. L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da ingresso su soggiorno, due camere, locale cucina e locale bagno oltre ad un balcone accessibile dal soggiorno. Portoncino caposcala in legno a doppio battente. Pavimentazione in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e/o rivestiti con carata da parati di tipo corrente. Porte interne del tipo economico, infissi in alluminio di vecchia generazione. Gli infissi esterni del tipo persiane alla genovese, ad eccezione di quello che conduce al balcone, versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione. In cucina rivestimento ceramico verticale presente solo nella zona acquaio/cottura. In bagno rivestimento verticale ceramico, sono presenti lavabo, tazza a sedere, bidet e piatto doccia. E' presente una piccola finestra che consente illuminazione ed aereazione naturale. L'altezza interna è di circa m. 3,00 ad eccezione di quella del locale bagno che misura ca. cm. 240 per la presenza sovrastante del vecchio deposito dei contenitori dell'acqua, ora adibito a contenitore/soppalco ed accessibile dal locale cucina. Sono evidenti piccoli danni causati da infiltrazioni che hanno provocato distacchi parziali della carta da parati. Gli elementi radianti sono presenti in tutte le stanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 50.512,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Piero Pinetti 80, edificio 1, scala UNICA, interno 3, piano 2	65,60 mq	770,00 €/mq	€ 50.512,00	100,00%	€ 50.512,00
				Valore di stima:	€ 50.512,00

Valore di stima: € 50.512,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1500,00	€
Spese condominiali insolute	1842,18	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	8000,00	€

Valore finale di stima: € 36.644,22

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 770,00 ed un massimo di €/mq. 1.150,00, ultimo dato disponibile 1° semestre 2024. Si precisa che sono unità urbane di tipo economico quelle rientranti nella Categoria Catastale A/3; l'appartamento oggetto della presente rientra nella Categoria catastale inferiore (A/4), con la quale si identificano le abitazioni di tipo popolare, ossia tutte quelle unità immobiliari che appartengono a fabbricati con rifiniture e caratteristiche costruttive di livello modesto con degli impianti limitati a quelli indispensabili. Anche in merito allo "stato", quello in cui versa l'immobile non si può definire normale in quanto sia le condizioni delle parti comuni sia quelle dell'alloggio sono mediocri. E' stato quindi utilizzato il valore minimo.

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 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Possenti Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati anagrafici
- ✓ N° 5 Altri allegati - Valori OMI
- ✓ N° 6 Altri allegati - APE
- ✓ N° 7 Foto - Fotografie
- ✓ N° 8 Altri allegati - Perizia in formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piero Pinetti 80, edificio 1, scala UNICA, interno 3, piano 2

In stabile ultracentenario costituito da n. 6 unità abitative e n. 5 locali a piano strada contraddistinti da numeri rossi con finalità commerciali e/o depositi, posto in zona popolare, praticamente priva di posti auto nelle vicinanze. Raggiungibile con mezzi di trasporto pubblici con discreta frequenza nelle ore diurne, fermata a meno di 100 metri. Il quartiere, decentrato e periferico, ha risentito molto dell'impatto della grande distribuzione pertanto i negozi di vicinato non esistono più. Per raggiungere negozi, banca ed altri servizi bisogna allontanarsi fino a Largo Merlo, distante circa 750 metri. Il fabbricato non dispone di ascensore, atrio e vano scale di ridottissime dimensioni, portone in alluminio, pulsantiera citofonica elettrica, antenna centralizzata. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è automatico con caldaia a metano. L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da ingresso su soggiorno, due camere, locale cucina e locale bagno oltre ad un balcone accessibile dal soggiorno. Portoncino caposcala in legno a doppio battente. Pavimentazione in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e/o rivestiti con carata da parati di tipo corrente. Porte interne del tipo economico, infissi in alluminio di vecchia generazione. Gli infissi esterni del tipo persiane alla genovese, ad eccezione di quello che conduce al balcone, versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione. In cucina rivestimento ceramico verticale presente solo nella zona acquaio/cottura. In bagno rivestimento verticale ceramico, sono presenti lavabo, tazza a sedere, bidet e piatto doccia. E' presente una piccola finestra che consente illuminazione ed aereazione naturale. L'altezza interna è di circa m. 3,00 ad eccezione di quella del locale bagno che misura ca. cm. 240 per la presenza sovrastante del vecchio deposito dei contenitori dell'acqua, ora adibito a contenitore/soppalco ed accessibile dal locale cucina. Sono evidenti piccoli danni causati da infiltrazioni che hanno provocato distacchi parziali della carta da parati. Gli elementi radianti sono presenti in tutte le stanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: LO STABILE IN GENOVA, VIA PIERO PINETTI 80, SECONDO IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C) RICADE IN ZONA ZONA AR - UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE

Prezzo base d'asta: € 36.644,22

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.644,22

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Piero Pinetti 80, edificio 1, scala UNICA, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2494, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	65,60 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte il bene versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione così come l'immobile oggetto di pignoramento. Documentazione fotografica allegata		
Descrizione:	<p>In stabile ultracentenario costituito da n. 6 unità abitative e n. 5 locali a piano strada contraddistinti da numeri rossi con finalità commerciali e/o depositi, posto in zona popolare, praticamente priva di posti auto nelle vicinanze. Raggiungibile con mezzi di trasporto pubblici con discreta frequenza nelle ore diurne, fermata a meno di 100 metri. Il quartiere, decentrato e periferico, ha risentito molto dell'impatto della grande distribuzione pertanto i negozi di vicinato non esistono più. Per raggiungere negozi, banca ed altri servizi bisogna allontanarsi fino a Largo Merlo, distante circa 750 metri. Il fabbricato non dispone di ascensore, atrio e vano scale di ridottissime dimensioni, portone in alluminio, pulsantiera citofonica elettrica, antenna centralizzata. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è automatico con caldaia a metano. L'alloggio, posto al piano secondo, è composto da ingresso su soggiorno, due camere, locale cucina e locale bagno oltre ad un balcone accessibile dal soggiorno. Portoncino caposcala in legno a doppio battente. Pavimentazione in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e/o rivestiti con carata da parati di tipo corrente. Porte interne del tipo economico, infissi in alluminio di vecchia generazione. Gli infissi esterni del tipo persiane alla genovese, ad eccezione di quello che conduce al balcone, versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione. In cucina rivestimento ceramico verticale presente solo nella zona acquaio/cottura. In bagno rivestimento verticale ceramico, sono presenti lavabo, tazza a sedere, bidet e piatto doccia. E' presente una piccola finestra che consente illuminazione ed aereazione naturale. L'altezza interna è di circa m. 3,00 ad eccezione di quella del locale bagno che misura ca. cm. 240 per la presenza sovrastante del vecchio deposito dei contenitori dell'acqua, ora adibito a contenitore/soppalco ed accessibile dal locale cucina. Sono evidenti piccoli danni causati da infiltrazioni che hanno provocato distacchi parziali della carta da parati. Gli elementi radianti sono presenti in tutte le stanze.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Da un controllo presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova l'immobile risulta essere la residenza dei debitori eseguiti dal 16/03/2006. Non risultano esserci altre persone anagraficamente iscritte all'indirizzo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 09/12/2005
Reg. gen. 70013 - Reg. part. 15573
Quota: 1/1
Importo: € 248.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 124.000,00
Rogante: Notaio Felis Francesco GE
Data: 07/12/2005
N° repertorio: 120986
N° raccolta: 10173

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 01/09/2024
Reg. gen. 22171 - Reg. part. 17452
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura