TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Borghi Pier Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

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 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2022 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.150,00 18

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

INCARICO

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Arch. Borghi Pier Ugo, con studio in Via Curtatone, Civ 6 Int 5 - 16122 - Genova (GE), email pierugo.borghi@gmail.com, PEC pierugo.borghi@pec.it, Tel. 010882736, Fax 010 882736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 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 EVASIO MONTANELLA , edificio 96, scala C, interno 8, piano 5 (Coord. Geografiche: 44°25'51" N 8°46'16" E 69 m)

DESCRIZIONE

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione del Prà, il bene ricade nell'area di competenza del VII° Municipio Ponente ed era parte del lotto 7A CORPO a/1 del Piano di Edilizia Economica Popolare Prà Voltri programma costruttivo su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova alla SGI Sogene Casa SpA con sede in Roma passando attraverso dapprima alla Tating Spa quindi nella cessione dei diritti sugli immobili alla Nord Edil srl dichiarata fallita nel 1998. Il progetto architettonico porta la firma dell'arch. Ignazio Gardella.
Il compendio immobiliare si compone di circa 12 civici per un totale di 9 piani per 3 unità immobiliari a piano ovvero circa 350 appartamenti di tipologia A/3 oltre i posti auto ricavai a quota strada.
Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte :
Collocata nella collina retrostante posta all'altezza della uscita del Casello Autostradale di Genova Prà sul versante destro verso Pegli l'edificazione va vista come una delle ultime risposta del Comune alla forte richiesta di spazi abitativi determinata dall'incremento demografico degli anni 70 .
Palazzi costruiti in spazi precedentemente destinati ad uso agricolo, una vera espansione con costruzione di un quartiere dal nulla con servizi e collegamenti pubblici per il centro città ridotti e con tempi di attesa alti.
Attualmente è presente a 500 mt dall'unità immobiliare un ampio supermercato LIDL completamente fornito ma per il resto bisogna arrivare nel centro della delegazione a 10-15 minuti di auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile 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

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA EVASIO MONTANELLA , edificio 96, scala C, interno 8, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Lo scrivente, avendo provveduto alla rituale verifica della documentazione ricevuta di cui all'Art. 567 CPC comprendente la nota di iscrizione a ruolo generale delle espropriazioni immobiliari, il ricorso per decreto ingiuntivo, il verbale di affidamento incarico per la stima dell'immobile, l'istanza di vendita, il decreto di fissazione di prima udienza ex art. 569 cod. proc. civ., e nomina esperto per la stima immobiliare, la documentazione dell'Agenzia del Territorio, composta da visura storica e pianta catastale dell'immobile.
Constatata la completezza di quanto ricevuto, lo scrivente procedeva ad eseguire il sopralluogo tecnico la prima volta in data 18/02/2025 alle 17.00 rimandando i lavori di rilievo all'interno dell'appartamento al giorno 21/02/2025 nell'attesa di notizie in merito all'eventuale pagamento di quanto dovuto da parte dell'esecutato.

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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare interno 8 della scala C così confina
Lato Nord muri perimetrali su distacco con giardino di altra proprietà.
Lato Est muri divisori con unità immobiliare 8 altro vano scale
Lato Sud muri divisori con interno 9 stesso vano scale, locale ascensore e divisori con interno 7
Lato Ovest muri divisori con unità immobiliare interno 7 stesso vano scale.
Sopra Altra unità immobiliare interno 11 con accesso dallo stesso vano scale .
Sotto Altra unità immobiliare interno 5 con accesso dallo stesso vano scale .

CONSISTENZA

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,70 m	5
			Totale superficie convenzionale:	**73,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**73,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento di superficie commerciale pari a 73,00 mq posto al quinto piano con ascensore interno alle scale ed esterno al piano camminamento per raggiungere la quota del terrazzo (posto nella copertura del secondo piano) dove vi sono situati i singoli accessi condominiali.
Provvisto di una unica esposizione verso il lato Nord l'appartamento si compone di un ingresso, di una zona giorno formata da cucinino da 2,57 mq una zona pranzo/tinello di mq 18,95 una camera centrale di 11,35 mq una camera adiacente da 14,45 mq con ampio bagno finestrato di 8,21 mq. Completa l'immobile un bagno cieco adiacente all'ingresso di 4,51 mq
Termoautonomo con caldaia a gas metano Ferroli da 24 kw posta nel vano cucina con scarico a parete e radiatori in alluminio posti nei vani .La stessa caldaia a camera stagna (di circa 15 anni) fornisce anche l'acqua calda sanitaria. Non è stato possibile verificarne il funzionamento ma risulta regolarmente collegata al contatore del gas posto in cucina. Tutta la tubazione di andata e ritorno verso i radiatori è posta sottotraccia.
Le finestre sono in alluminio, con vetrocamera di cui due del tipo originario anni 1992 a profilo con elementi squadrati altri 2 più recenti (ca 15 anni)con profilo arrotondato a doppia tenuta e vetrocamera .
Le persiane verdi del tipo alla Genovese sono in alluminio verniciato .
La pavimentazione è nell'intera superficie in ceramica di qualità standard.
Il bagno completo di sanitari (vasca, lavabo, bidet e wc) con impianti e le tubazioni di adduzione e scarico poste sottotraccia. La tipologia dei sanitari e delle rubinetterie è quella che possiamo definire “corrente”.
La pavimentazione degli interni è in grees porcellanato.
Le tramezze interne sono in mattoni forati intonacati con malta cementizia alla genovese tinteggiate in colore bianco (
L’impianto elettrico del tipo sottotraccia è dotato dell'interruttore differenziale magnetotermico, non è stata reperita ne prodotta dalla proprietà dichiarazione di conformità .
Completano la dotazione del bene la presenza dell’ impianto citofonico, di quello televisivo e la fibra internet.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/08/2003** al **02/07/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PRA, Fg. 12, Part. 921, Sub. 130, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 VANI Superficie catastale 73 mq Rendita € 340,86 Piano 5
Dal **02/07/2004** al **23/02/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. PRA, Fg. 12, Part. 921, Sub. 130, Zc. 2

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 VANI Superficie catastale 73 mq Rendita € 340,86 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	12	921	130	2	A3	3	4	73 mq	340,86 €	QUINTO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati catastali di riferimento sono ricavati dall'allegata visura storica per immobile richiesta in data 05/02/2025. La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi per l'esistenza di una piccola tramezza intonacata a chiusura del lato cottura della cucina.

PRECISAZIONI

La Superficie netta dell'unità immobiliare di tipologia economica A/3 posta al quinto piano è il risultato del rilievo eseguito dei vani complessivi (allegato 3) e risulta avere una superficie netta a pavimento di 66 mq per una superficie lorda catastale di 73 mq .
L'immobile risulta privo di aree scoperte.

PATTI

All'attualità non risulta al sottoscritto che siano in essere particolari patti di utilizzo del bene e delle parti comuni.

STATO CONSERVATIVO

L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1980 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto in cemento armato che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo. Pur essendo i prospetti in condizioni discrete è presente in generale una scarsa manutenzione con un degrado

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

diffuso negli elementi che compongono tale costruzione rilevabili anche nelle proprietà private presenti (giardini, terrazzi, balconi aggettanti) . La copertura è del tipo a falde con manto impermeabilizzante di finitura.
I prospetti risultano in discrete condizioni manutentive la coloritura degli stessi appare in buono stato. Le persiane alla genovese di colore verde in metallo in buone condizioni. La scala C interna al condominio civ. 98 appare sobria ma ordinata con alzate e pedate in marmo perlato di Sicilia, le pareti in tinta lavabile e la ringhiera con corrimano in ferro bianco.
Il fabbricato ad uso abitativo è caratterizzato da una costruzione di 10 piani dei quali il primo al piano strada aperto ad uso posti auto e i rimanenti 9 ad uso abitativo. Particolare intuizione da parte dell'arch. Gardella è stata quella di ricavare un corridoio terrazzato sulla copertura del secondo piano abitativo dove trovano posto gli accessi ai vari civici 92, 94, 96,... collegato mediante gli ascensori interni presenti nei vari corpi scale e quelli posti in ambiente esterno.
Lungo questo percorso pedonale è possibile avere una suggestiva visione della parte del porto di Prà utilizzata per lo scalo merci delle navi porta container e dello specchio acqueo presente.
Purtroppo l'immobile oggetto di perizia è posto nella parte retrostante il fabbricato verso la collina con una esposizione a nord caratterizzata dalla presenza di un imponente muraglione di contenimento.
La porta caposcala di accesso all'interno 8 è blindata con apertura a spingere, ha un'altezza di 2,10 e larghezza di 90 cm con pannello interno in faggio chiaro. La pavimentazione nell'ingresso risulta male eseguita e rifinita in modo grossolano
In tutto l'appartamento a pavimento è stata posata una piastrelle in grees color grigio che viene ripetuta nel rivestimento dei due bagni non creando l'effetto distacco che potrebbe valorizzare meglio i due servizi dei quali quello finestrato molto ampio è caratterizzato dalla presenza di una vasca da bagno da 1.60 e da sanitari correnti mentre quello cieco con aspirazione a tetto risulta privo di sanitari.
I vani sono privi delle porte interne ma completi delle animelle in legno necessarie per il futuro montaggio dei serramenti interni.
L'impianto di riscaldamento e la fornitura acqua calda è regolato da una caldaia a camera stagna Ferroli da 24 kw con alimentazione a gas metano posta in cucina avente lo scarico a parete. Nel corridoio è posto il collettore dal quale si ripartiscono le tubazioni di andata e ritorno sino ai singoli radiatori in alluminio posti in opera sulle pareti perimetrali. Il tutto costruito sottotraccia e privo della certificazione di conformità .
L'impianto elettrico con magnetotermico e differenziale posto nel cassetto all'ingresso propone la serie di dispositivi (interruttori, prede, deviatori, ..) Plana della Vimar e risulta eseguito sottotraccia .

PARTI COMUNI

Appartamento posto nel blocco 7A corpo a/1 con accesso dalla scala C sito nella via Montanella (già via Martiri del Turchino)richiedente dal Consorzio Liguria uno, poi S.G.I. Sogene Casa appartenente al programma costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica della zona di Prà -Voltri su area concessa in diritto di superficie dalla Direzione Patrimonio del Comune di Genova progettate dall'Architetto Ignazio Gardella .L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1980 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto in cemento armato che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo. Pur essendo i prospetti in condizioni discrete è presente in generale una scarsa manutenzione con un degrado diffuso negli elementi che compongono tale costruzione rilevabili anche nelle proprietà private presenti (giardini, terrazzi, balconi aggettanti) . La copertura è del tipo a falde con manto impermeabilizzante di finitura.
I prospetti risultano in discrete condizioni manutentive la coloritura degli stessi appare in buono stato. Le persiane alla genovese di colore verde in metallo in buone condizioni. La scala C interna al condominio civ. 98 appare sobria ma ordinata con alzate e pedate in marmo perlato di Sicilia, le pareti in tinta lavabile e la ringhiera con corrimano in ferro bianco.
Il fabbricato ad uso abitativo è caratterizzato da una costruzione di 10 piani dei quali il primo al piano strada

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

aperto ad uso posti auto e i rimanenti 9 ad uso abitativo. Particolare intuizione da parte dell'arch. Gardella è stata quella di ricavare un corridoio terrazzato sulla copertura del secondo piano abitativo dove trovano posto gli accessi ai vari civici 92, 94, 96,... collegato mediante gli ascensori interni presenti nei vari corpi scale e quelli posti in ambiente esterno.
Lungo questo percorso pedonale è possibile avere una suggestiva visione della parte del porto di Prà utilizzata per lo scalo merci delle navi porta container e dello specchio acqueo presente.
Purtroppo l'immobile oggetto di perizia è posto nella parte retrostante il fabbricato verso la collina a nord caratterizzata dalla presenza di un imponente muraglione di contenimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù dirette e indirette sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione del Prà, la costruzione comprendente per questo lotto circa 18 numeri civici e ricade nell'area di competenza del VII° Municipio Ponente ed era parte del lotto 7A CORPO a/1 del Piano di Edilizia Economica Popolare Prà Voltri programma costruttivo su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova e affidate all'estro dell'arch. Ignazio Gardella.
L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1980 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto in cemento armato che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo. Pur essendo i prospetti in condizioni discrete è presente in generale una scarsa manutenzione con un degrado diffuso negli elementi che compongono tale costruzione rilevabili anche nelle proprietà private presenti (giardini, terrazzi, balconi aggettanti) . La copertura è del tipo a falde con manto impermeabilizzante di finitura.
I prospetti risultano in discrete condizioni manutentive la coloritura degli stessi appare in buono stato. Le persiane alla genovese di colore verde in metallo in buone condizioni. La scala C interna al condominio civ. 98 appare sobria ma ordinata con alzate e pedate in marmo perlato di Sicilia, le pareti in tinta lavabile e la ringhiera con corrimano in ferro bianco.
Il fabbricato ad uso abitativo è caratterizzato da una costruzione di 10 piani dei quali il primo al piano strada aperto ad uso posti auto e i rimanenti 9 ad uso abitativo. Particolare intuizione da parte dell'arch. Gardella è stata quella di ricavare un corridoio terrazzato sulla copertura del secondo piano abitativo dove trovano posto gli accessi ai vari civici 92, 94, 96,... collegato mediante gli ascensori interni presenti nei vari corpi scale e quelli posti in ambiente esterno.
Lungo questo percorso pedonale è possibile avere una suggestiva visione della parte del porto di Prà utilizzata per lo scalo merci delle navi porta container e dello specchio acqueo presente.
Purtroppo l'immobile oggetto di perizia è posto nella parte retrostante il fabbricato verso la collina a nord caratterizzata dalla presenza di un imponente muraglione di contenimento.
La porta caposcala di accesso all'interno 8 è blindata con apertura a spingere, ha un'altezza di 2,10 e larghezza di 90 cm con pannello interno in faggio chiaro. La pavimentazione nell'ingresso risulta male eseguita e rifinita in modo grossolano
In tutto l'appartamento a pavimento è stata posata una piastrelle in grees color grigio che viene ripetuta nel rivestimento dei due bagni non creando l'effetto distacco che potrebbe valorizzare meglio i due servizi dei quali quello finestrato molto ampio è caratterizzato dalla presenza di una vasca da bagno da 1.60 e da sanitari correnti mentre quello cieco con aspirazione a tetto risulta privo di sanitari.
I vani sono privi delle porte interne ma completi delle animelle in legno necessarie per il futuro montaggio dei serramenti interni.
L'impianto di riscaldamento e la fornitura acqua calda è regolato da una caldaia a camera stagna Ferroli da 24

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

kw con alimentazione a gas metano posta in cucina avente lo scarico a parete. Nel corridoio è posto il collettore dal quale si ripartiscono le tubazioni di andata e ritorno sino ai singoli radiatori in alluminio posti in opera sulle pareti perimetrali. Il tutto costruito sottotraccia e privo della certificazione di conformità .
L'impianto elettrico con magnetotermico e differenziale posto nel cassetto all'ingresso propone la serie di dispositivi (interruttori, prede, deviatori, ..) Plana della Vimar e risulta eseguito sottotraccia .
I serramenti in alluminio con vetrocamera e le persiane alla genovese di colore verde sono in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'IMMOBILE RISULTA VUOTO LIBERO DA ARREDI E COSE

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **15/12/1993** al **04/08/2003**	**** Omissis ****	**Costituzione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FUSARO ANDREA		26885	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		REPARTO PI DI GENOVA	11/08/2003	17703.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **04/08/2003** al **02/07/2004**	**** Omissis ****	**CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FUSARO ANDREA	04/08/2003		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		REPARTO PI DI GENOVA	11/08/2003	17704.1/2003	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Dal **02/07/2004**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA IMMOBILIARE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		FURARO ANDREA	02/07/2004	28490	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		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

Trascrizioni

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
  Trascritto a GENOVA il 18/12/2000
  Reg. gen. 35767 - Reg. part. 22459
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO DI COMPREVENDITA**
  Trascritto a GENOVA il 05/01/2001
  Reg. gen. 354 - Reg. part. 235
  Quota: 1
  Formalità a carico dell'acquirente
- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
  Trascritto a GENOVA il 24/08/2002
  Reg. gen. 30161 - Reg. part. 21221
  Quota: 1
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
  Trascritto a GENOVA il 14/07/2004
  Reg. gen. 34809 - Reg. part. 21274
  Quota: 1

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
  Trascritto a GENOVA il 15/07/2004
  Reg. gen. 35238 - Reg. part. 21571
  Quota: 1
  A favore di **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente
- **ATTO ESECUTIVO PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a GENOVA il 12/05/2022
  Reg. gen. 16958 - Reg. part. 12393
  Quota: 1
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Regolarità Urbanistica e Edilizia
Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dal civico 96 di Via Evasio Montanella è stato edificato su progetto edilizio dell'arch. Ignazio Gardella a seguito di un programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova alla S.G.I. Sogene Casa S.p.A. formalizzazione della nuova concessione edilizia. In data 17 Luglio 1990 la S.G.I. cedeva il diritto di superficie sugli immobilie alla Tating S.p.A. di Roma che a sua volta la cedeva alla Nord Edil srl in data 21 dicembre 1990. Otto anni più tardi con sentenza 61897 del 26/03/1988 il Tribunale di Roma dichiarava fallita la Nord Edil srl.
Identificazione Topografica
Il fabbricato individuato ricade nella tavola n. 34 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. (vedi allegato 6).
Identificazione Urbanistica
-Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 24 (scala 1: 5.000) in ambito di Riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR
Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti . (vedi allegato 6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

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. L'immobile risulta agibile.

LO STATO DEI LUOGHI, OGGETTO DI SOPRALLUOGO DIFFERISCE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE UNICAMENTE PER LA PRESENZA DI UNA PICCOLA SEMPLICE TRAMEZZA (MISURE LUNGHEZZA 0,40 X ALTEZZA 2.70 SPESSORE 0,10) A CHIUSURA DEL LATO COTTURA CHE DOVRA' ESSERE OGGETTO COMUNQUE DI SANATORIA ART. 22 COMMA 1 (COMUNICAZIONE PER OPERE INTERNE ESEGUITE PRIMA DEL 1 GENNAIO 2005) DA PARTE DELL'ATTUALE PROPRIETARIA CON VERSAMENTO DELLA SOMMA DI 172,15 + ONERI COMUNE OLTRE ALLA PRATICA PROFESSIONALE E ALL'AGGIRNAMENTO CATASTALE PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 2.000,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.071,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 16.152,79

Si evidenzia un credito da parte della Amministrazione Condominiale Via Montanella 92-138 per quote arretrate non pagate di euro 2.897,97 mentre al Supercondominio di Via Montanella dal civ. 15 al 138 per lavori straordinari 13.254,82 per un totale di Euro 16.152,79 (allegato 7)
Non sono previste nell'immediato futuro spese di tipo straordinario.

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA EVASIO MONTANELLA , edificio 96, scala C, interno 8, piano 5
  Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione del Prà, il bene ricade nell'area di competenza del VII° Municipio Ponente ed era parte del lotto 7A CORPO a/1 del Piano di Edilizia Economica Popolare Prà Voltri programma costruttivo su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova alla SGI Sogene Casa SpA con sede in Roma passando attraverso dapprima alla Tating Spa quindi nella cessione dei diritti sugli immobili alla Nord Edil srl dichiarata fallita nel 1998. Il progetto architettonico porta la firma dell'arch. Ignazio Gardella. Il compendio immobiliare si compone di circa 12 civici per un totale di 9 piani per 3 unità immobiliari a piano ovvero circa 350 appartamenti di tipologia A/3 oltre i posti auto ricavai a quota strada. Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina retrostante posta all'altezza della uscita del Casello Autostradale di Genova Prà sul versante destro verso Pegli l'edificazione va vista come una delle ultime risposta del Comune alla forte richiesta di spazi abitativi determinata dall'incremento demografico degli anni 70 . Palazzi costruiti in spazi precedentemente destinati ad uso agricolo, una vera espansione con costruzione di un quartiere dal nulla con servizi e collegamenti pubblici per il centro città ridotti e con tempi di attesa alti. Attualmente è presente a 500 mt dall'unità immobiliare un ampio supermercato LIDL completamente fornito ma per il resto bisogna arrivare nel centro della delegazione a 10-15 minuti di auto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 921, Sub. 130, Zc. 2, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 65.150,00
  Stime comparative dell'unità immobiliare applicate al fine di pervenire alla probabile corretta stima immobiliare del bene in oggetto : 1) (stima immobiliare con valutazione a mq) La stima del bene immobiliare verrà effettuata a " valore venale ". Quest'ultimo sarà determinato sulla scorta sia dei valori di mercato della zona, riferite all' Osservatorio Immobiliare della FIAIP, che pubblica semestralmente un listino dei valori a metro quadro per zona e per tipologia di vendita, (basati sulle 3 transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente) che dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari tabelle OMI redatta dall'Agenzia delle Entrate che, per la zona in oggetto, fissa un valore di mercato a metro-quadrato per le abitazioni di tipo economico compreso tra i 750,00 e i 1.100,00 euro . (quotazione al 1° semestre 2024)
  In riferimento alla propria ubicazione, l'immobile ricade nella fascia Periferica / CEEP di PRA' con codice di zona D36 , e microzona catastale n. 7 . La caratteristica più saliente riscontrata e tenuta in debita considerazione soprattutto nell'analisi comparativa è quella relativa al piano di ubicazione dell'unità immobiliare, alla presenza dell'ascensore e allo stato manutentivo dell'immobile. Il tipo di riscaldamento autonomo è un valore aggiunto . Nella ricerca di mercato si sono verificati e comparati i valori di altri beni immobiliari limitrofi mediante una ricerca effettuata con internet e la consultazione dei maggiori portali di commercializzazione di beni immobiliari (casa.it, attico.it, immobiliare .it)

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

raffrontati nelle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di trovare il valore medio di mercato a metro quadrato del bene in esame.In considerazione all'attuale flessione del mercato immobiliare e alla pesante situazione economica, viste l'analisi del bene immobiliare la propria collocazione e le valutazioni complessive sopra riportate si può ragionevolmente assegnare al bene un valore a Mq pari a Euro 928,00.
A questo valore dobbiamo detrarre il costo necessario a regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio e urbanistico (art.22 comma 2 LR 18/2008) come pratica professionale possiamo quantificarla complessivamente in Euro 2.000 portano l'ammontare necessario ad un totale di Euro 2.000,00 / 73 mq = pari ad Euro 27,39 / mq. che rappresentano l'incidenza a metroquadrato della sanatoria edilizia.
Dal valore iniziale (928,00 Eur/mq) si arriva così al valore indicativo di 900 Euro a mq.
Appartamento con i vani esposti a nord, e affaccio sul distacco retrostante la costruzione con vista sul possente muraglione e sui giardini e gli orti soprastanti Internamente l'immobile, appare poco curato e privo di una propria identità. nonostante le opere di ristrutturazione effettuate negli anni. L'assenza delle porte interne, il non completamento delle opere di ristrutturazione del bagno cieco la tipologia e la qualità dei materiali utilizzati contribuiscono in maniera rilevante all'aspetto trascurato degli ambienti. Gli impianti presenti riscaldamento ed elettrico sono privi delle certificazioni di conformità.
Tutti aspetti che contribuiscono ad una quantificazione complessiva per tale immobile pari a : Mq 73,00 x 900,00 Euro/mq = Euro 65.700,00.
2) (Metodo del Confronto di mercato Market Comparison Approach) con procedimento di stima secondo gli standard internazionali.
Le fasi principali del MCA sviluppato ha interessato le seguenti fasi: 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato 2) Rilevazione dei dati immobiliari completi 3) Scelta delle caratteristiche immobiliari 4) Compilazione della tabella dei dati 5) Stima dei prezzi marginali 6) Redazione della tabella di valutazione 7) Sintesi valutativa con indicazione del prezzo a mq da applicare Il compito iniziale è stato quello di cercare le contrattazioni relative ad immobili simili ricavate dai maggiori portali internet da cui si è potuto rilevare i dati immobiliari principali completate da un approfondimento telefonico per recepire le caratteristiche mancanti nell'inserzione apparsa sul web. Ricerca dei beni immobiliari comparativi
Si è quindi provveduto ad analizzare e compilare le maschere del programma con tutti dati salienti di ogni unità immobiliare presa in esame - Comparable 1,2,3 con analisi della distanza dal ns. bene , del prezzo di acquisto, delle caratteristiche salienti come piano, mq, n. locali, n. bagni, posizione, balconi, terrazzo, giardino, stato d'uso, qualità, esposizione ecc.. Tutti e tre gli appartamenti sono termo-autonomi.
Il metodo del confronto di mercato con il sistema di stima prevede quindi la disamina di tutti quegli aggiustamenti sistematici dovuti alle differenti caratteristiche dei tre immobili presi a confronto e dell'immobile oggetto della nostra stima .
Nel nostro caso le 3 unità immobiliario sono ubicate tutte nella stessa via Evasio Montanella realizzate secondo un identico programma costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica in zona di Prà-Voltri su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova . Una unica tipologia costruttiva con valori di stato d'uso diversi a seconda delle loro caratteristiche intrinseche, di abitabilità, di localizzazione legate anche al piano, alla esposizione e allo stato manutentivo. Mq 73,00 x Euro/mq 978,72 = Euro 71.446,56.
Stima "media" finale e Valore a base d'asta : Preso atto dei valori precedentemente determinati sulla base delle due modalità di stima diverse considerate per il bene in esame sufficienti per determinarne l'equa valutazione (tralasciando le metodologie di stima immobiliare con valutazione a vano, stima immobiliare con valore intrinseco, stima immobiliare con valutazione analitica,) si procede, a riscontrare il valore medio di riferimento Euro 68.573,28 che applicando la riduzione del 5% come richiesto fissa il valore dell'immobile per la base d'asta EURO 65.150,00

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA EVASIO MONTANELLA , edificio 96, scala C, interno 8, piano 5	73,00 mq	892,47 €/mq	€ 65.150,00	100,00%	€ 65.150,00
				Valore di stima:	€ 65.150,00

Valore di stima: € 65.150,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Applicazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione come da richiesta formulata nel quesito peritale	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 65.150,00**

Per valutare correttamente l'unità immobiliare si è utilizzata la stima con valutazione a mq secondo le quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate e il Metodo del confronto di mercato Market Comparison Approach con procedimento di stima secondo gli standard internazionali che prevedono la comparazione di n. 3 unità immobiliari simili.

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 24/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Borghi Pier Ugo

ELENCO ALLEGATI:

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGTO 1 VISURA CATASTALE AGGIORNATA (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO 2 PLANIMETRIA CATASTALE 15/12/1993 (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 RILIEVO PLANIMETRIA (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ALLEGATO 4 ORTOFOTO (Aggiornamento al 21/02/2025)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO 5 FOTOGRAFIE (Aggiornamento al 22/02/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO 6 INQUADRAMENTO URBANISTICO (Aggiornamento al 22/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 7 DEBITO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE (Aggiornamento al 22/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 8 TABELLE OMI AGENZIA DELLE ENTRATE (Aggiornamento al 23/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 9 ISPEZIONE IPOTECARIA (Aggiornamento al 22/02/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO 10 ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 23/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 11 STIMA IMMOBILIARE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 12 ADEMPIMENTI ART. 173 BIS l.80/2005 (Aggiornamento al 24/02/2025)

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA EVASIO MONTANELLA , edificio 96, scala C, interno 8, piano 5
  Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione del Prà, il bene ricade nell'area di competenza del VII° Municipio Ponente ed era parte del lotto 7A CORPO a/1 del Piano di Edilizia Economica Popolare Prà Voltri programma costruttivo su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova alla SGI Sogene Casa SpA con sede in Roma passando attraverso dapprima alla Tating Spa quindi nella cessione dei diritti sugli immobili alla Nord Edil srl dichiarata fallita nel 1998. Il progetto architettonico porta la firma dell'arch. Ignazio Gardella. Il compendio immobiliare si compone di circa 12 civici per un totale di 9 piani per 3 unità immobiliari a piano ovvero circa 350 appartamenti di tipologia A/3 oltre i posti auto ricavai a quota strada. Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina retrostante posta all'altezza della uscita del Casello Autostradale di Genova Prà sul versante destro verso Pegli l'edificazione va vista come una delle ultime risposta del Comune alla forte richiesta di spazi abitativi determinata dall'incremento demografico degli anni 70 . Palazzi costruiti in spazi precedentemente destinati ad uso agricolo, una vera espansione con costruzione di un quartiere dal nulla con servizi e collegamenti pubblici per il centro città ridotti e con tempi di attesa alti. Attualmente è presente a 500 mt dall'unità immobiliare un ampio supermercato LIDL completamente fornito ma per il resto bisogna arrivare nel centro della delegazione a 10-15 minuti di auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 921, Sub. 130, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Regolarità Urbanistica e Edilizia Da verifiche eseguite presso l'ufficio Cartografico e Consistenza del Comune di Genova risulta che l'immobile individuato dal civico 96 di Via Evasio Montanella è stato edificato su progetto edilizio dell'arch. Ignazio Gardella a seguito di un programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova alla S.G.I. Sogene Casa S.p.A. formalizzazione della nuova concessione edilizia. In data 17 Luglio 1990 la S.G.I. cedeva il diritto di superficie sugli immobilie alla Tating S.p.A. di Roma che a sua volta la cedeva alla Nord Edil srl in data 21 dicembre 1990. Otto anni più tardi con sentenza 61897 del 26/03/1988 il Tribunale di Roma dichiarava fallita la Nord Edil srl. Identificazione Topografica Il fabbricato individuato ricade nella tavola n. 34 dell'Unione del Piano Topografico del Comune di Genova con scala 1:2000. (vedi allegato 6). Identificazione Urbanistica -Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale Vigente, approvato con D.D. numero 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola numero 24 (scala 1: 5.000) in ambito di Riqualificazione urbanistica - residenziale definito con la sigla AR-UR Vengono altresì verificate sia le cartografia dei vincoli geomorfologici e idraulici che quella relativa alla zonizzazione geologica del territorio che risultano entrambe ininfluenti . (vedi allegato 6).

Prezzo base d'asta: **€ 65.150,00**

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.150,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA EVASIO MONTANELLA , edificio 96, scala C, interno 8, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 921, Sub. 130, Zc. 2, Categoria A3	**Superficie**	73,00 mq
Stato conservativo:	L' unità Immobiliare in questione, fa parte di un fabbricato eretto negli anni 1980 con strutture prefabbricate e l'utilizzo di un sistema misto in cemento armato che ha permesso di velocizzare il processo costruttivo. Pur essendo i prospetti in condizioni discrete è presente in generale una scarsa manutenzione con un degrado diffuso negli elementi che compongono tale costruzione rilevabili anche nelle proprietà private presenti (giardini, terrazzi, balconi aggettanti) . La copertura è del tipo a falde con manto impermeabilizzante di finitura. I prospetti risultano in discrete condizioni manutentive la coloritura degli stessi appare in buono stato. Le persiane alla genovese di colore verde in metallo in buone condizioni. La scala C interna al condominio civ. 98 appare sobria ma ordinata con alzate e pedate in marmo perlato di Sicilia, le pareti in tinta lavabile e la ringhiera con corrimano in ferro bianco. Il fabbricato ad uso abitativo è caratterizzato da una costruzione di 10 piani dei quali il primo al piano strada aperto ad uso posti auto e i rimanenti 9 ad uso abitativo. Particolare intuizione da parte dell'arch. Gardella è stata quella di ricavare un corridoio terrazzato sulla copertura del secondo piano abitativo dove trovano posto gli accessi ai vari civici 92, 94, 96,... collegato mediante gli ascensori interni presenti nei vari corpi scale e quelli posti in ambiente esterno. Lungo questo percorso pedonale è possibile avere una suggestiva visione della parte del porto di Prà utilizzata per lo scalo merci delle navi porta container e dello specchio acqueo presente. Purtroppo l'immobile oggetto di perizia è posto nella parte retrostante il fabbricato verso la collina con una esposizione a nord caratterizzata dalla presenza di un imponente muraglione di contenimento. La porta caposcala di accesso all'interno 8 è blindata con apertura a spingere, ha un'altezza di 2,10 e larghezza di 90 cm con pannello interno in faggio chiaro. La pavimentazione nell'ingresso risulta male eseguita e rifinita in modo grossolano In tutto l'appartamento a pavimento è stata posata una piastrelle in grees color grigio che viene ripetuta nel rivestimento dei due bagni non creando l'effetto distacco che potrebbe valorizzare meglio i due servizi dei quali quello finestrato molto ampio è caratterizzato dalla presenza di una vasca da bagno da 1.60 e da sanitari correnti mentre quello cieco con aspirazione a tetto risulta privo di sanitari. I vani sono privi delle porte interne ma completi delle animelle in legno necessarie per il futuro montaggio dei serramenti interni. L'impianto di riscaldamento e la fornitura acqua calda è regolato da una caldaia a camera stagna Ferroli da 24 kw con alimentazione a gas metano posta in cucina avente lo scarico a parete. Nel corridoio è posto il collettore dal quale si ripartiscono le tubazioni di andata e ritorno sino ai singoli radiatori in alluminio posti in opera sulle pareti perimetrali. Il tutto costruito sottotraccia e privo della certificazione di conformità . L'impianto elettrico con magnetotermico e differenziale posto nel cassetto all'ingresso propone la serie di dispositivi (interruttori, prede, deviatori, ..) Plana della Vimar e risulta eseguito sottotraccia .		
Descrizione:	Ubicato nel Comune di Genova, nella delegazione del Prà, il bene ricade nell'area di competenza del VII° Municipio Ponente ed era parte del lotto 7A CORPO a/1 del Piano di Edilizia Economica Popolare Prà Voltri programma costruttivo su aree concesse in diritto di superficie dal Comune di Genova alla SGI Sogene Casa SpA con sede in Roma passando attraverso dapprima alla Tating Spa quindi nella cessione dei diritti sugli immobili alla Nord Edil srl dichiarata fallita nel 1998. Il progetto architettonico porta la firma dell'arch. Ignazio Gardella. Il compendio immobiliare si compone di circa 12 civici per un totale di 9 piani per 3 unità immobiliari a piano ovvero circa 350 appartamenti di tipologia A/3 oltre i posti auto ricavai a quota strada. Caratteristiche della zona di cui l'immobile fa parte : Collocata nella collina retrostante posta all'altezza della uscita del Casello Autostradale di Genova Prà sul versante destro verso Pegli l'edificazione va vista come una delle ultime risposta del Comune alla forte richiesta di spazi abitativi determinata dall'incremento demografico degli anni 70 . Palazzi costruiti in spazi precedentemente destinati ad uso agricolo, una vera espansione con costruzione di un quartiere dal nulla con servizi e collegamenti pubblici per il centro città ridotti e con tempi di attesa alti. Attualmente è presente a 500 mt dall'unità immobiliare un ampio supermercato LIDL completamente fornito ma per il resto bisogna arrivare nel centro della delegazione a 10-15 minuti di auto.		

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: PIER UGO BORGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cbfb8aaa80d63bf