
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 806/2018 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	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 806/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

In data 01/11/2019, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via A. Cecchi, 4/4C - 16100 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/11/2019 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 Antonio Sant'Elia n.192/2, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un condominio dotato di ascensore e avente cinque piani oltre quello terreno. L'edificio, identificato con il numero civico n.192 di via Antonio Sant'Elia, fa parte di un grande fabbricato realizzato alla metà degli anni Sessanta del secolo scorso. Il progetto risale, infatti, al 1963. Via Antonio Sant'Elia si raggiunge da Sestri Ponente, salendo verso Erzelli da via E. Melen o salendo da via Borzoli. Il rilievo dell'immobile, che si allega alla presente relazione, è stato eseguito dalla scrivente in data 29.01.2020. Il quartiere di Sestri Ponente è periferico, nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pochi sono i negozi e i servizi in quanto la zona è prevalentemente residenziale.

La zona è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Sestri Ponente si trova a circa km 2 di distanza, il casello autostradale più vicino, Genova Aeroporto, a circa km 3, l'aeroporto di Genova si trova a circa 3 km di distanza.

L'appartamento è dotato di cantina posta a livello seminterrato e alla quale si accede dal giardino di pertinenza.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/01/2020.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. ha sottoposto a pignoramento la quota di proprietà in capo al sig. **** Omissis **** pari a 1/4 dell'immobile.

Il CONDOMINIO VIA SANT'ELIA N.192 ha sottoposto a pignoramento la quota di proprietà in capo al sig. **** Omissis **** pari a 3/4 dell'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n.192/2, interno 2, piano 1

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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/4)

Al Sig. **** Omissis **** il bene risulta pervenuto per la quota di 1/4 della piena proprietà per successione legittima in morte della sig.ra **** Omissis ****.

In data 23/10/2019 il Giudice, Dott. Giovanna Cannata, con Ordinanza ex art. 702 bis C.P.C., ha dichiarato l'accettazione ex art. 476 c.c. dell'eredità morendo dismessa da **** Omissis **** da parte del sig. **** Omissis ****.

Al Sig. **** Omissis **** il bene risulta pervenuto per la quota di 1/2 della piena proprietà per atto di compravendita e per la quota di 1/4 della piena proprietà per successione legittima in morte della sig.ra **** Omissis ****.

La dichiarazione di successione di **** Omissis **** è stata presentata in data 21/06/2016, registrata al n.2746 volume 9990, trascritta il 06/10/2017 registro generale n.31496, registro particolare n.22498.

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord: vano scala condominiale, appartamento civ.192 int.1
- a sud: area esterna condominiale, appartamento civ. 194 int.2
- a est: area condominiale
- a ovest: area esterna condominiale

La cantina confina:

- a nord: altra proprietà
- a sud: proprietà condominiale
- a est: giardino di pertinenza appartamento int.2



- a ovest: altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,80 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,20 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	
Giardino	24,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	
Cantina	8,00 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	0,00 m	
Loggia	4,00 mq	4,20 mq	0,40	1,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				99,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un vano d'ingresso su cui si affacciano il soggiorno, la cucina e il ripostiglio.

Dall'ingresso si accede a un corridoio sul quale si affacciano le n.2 camere e il bagno.

L'abitazione è dotata di un balcone con affaccio sul giardino e accesso da una delle camere, e di una loggia con affaccio sul piazzale e accesso dalla cucina.

Dal balcone della camera, sul retro dell'edificio, si accede a un piccolo giardino e, da qui, alla cantina posta al livello seminterrato.

L'immobile è esposto a est e a ovest.

La superficie interna utile (esclusi i balconi) dell'appartamento misura complessivamente mq 79,80 ed è così composta:- ingresso e disimpegni mq 9,50

- soggiorno mq 19,00
- camera n.1 mq 15,40
- camera n.2 mq 16,60
- cucina mq 11,70
- bagno mq 4,70
- ripostiglio mq 2,70

L'immobile ha un'altezza interna di m 3,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 04/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 216 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq



		Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 212, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,58
Dal 04/03/2003 al 25/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 216 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 25/06/2003 al 25/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 212, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,58
Dal 25/09/2003 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 212, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 97 mq Rendita € 38,58
Dal 25/09/2003 al 17/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 216 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 97 mq Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 25/06/2006 al 25/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 216 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 1
Dal 21/05/2014 al 17/03/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 819, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,58
Dal 21/05/2014 al 31/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 819, Sub. 32 Categoria C2 Cl.3 Superficie catastale 9 mq Rendita € 38,58
Dal 17/03/2016 al 30/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 71, Part. 216 Categoria A3 Cl.4 Superficie catastale 97 mq Rendita € 553,90 Piano 1



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	71	216			A3	4	5,5	97 mq	553,9 €	1		
BOR	71	819	32		C2	3		9 mq	35,58 €			

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- allo stato attuale risulta una tramezza interna che divide l'ingresso da un disimpegno della zona notte.

Per la regolarizzazione catastale un professionista abilitato dovrà presentare un modello DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di Genova sono stati richiesti i seguenti certificati:

- certificato di residenza storico del sig. **** Omissis ****;
- certificato di residenza storico della sig. **** Omissis ****

PATTI

Da verifiche presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava in pessimo stato di manutenzione

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale. L'edificio, in cui sono ubicati anche i civici n. 190 e n.194 (adiacenti al civ. n.192) si sviluppa su n.5 piani oltre a quello terreno.

L'ingresso del civico n.192 si trova all'interno di un'ampia zona porticata prospiciente la piazza pedonale su cui si affacciano gli altri edifici del complesso residenziale costruito negli anni sessanta del secolo scorso dall'Impresa "Piano Ermanno".

Il portone d'ingresso, avente struttura in alluminio e ante in vetro, immette in un androne con pavimentazione in marmo scuro e pareti rivestite con perlinatura in legno.



Dall'androne, da cui si accede anche all'ascensore condominiale, si raggiunge il vano scala.
Le scale sono rivestite in marmo bianco, i pianerottoli hanno la stessa pavimentazione dell'androne in marmo scuro, le pareti sono tinteggiate con colore chiaro.
La ringhiera è in ferro con corrimano in legno.
Sia le pareti dell'androne sia quelle del vano scala presentano diverse sfogliature della finitura superficiale.
Allo stato attuale si stanno eseguendo lavori condominiali sulle parti esterne del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Serramenti esterni: in alluminio con doppio vetro e legno (bagno) e tapparelle in legno;
Serramenti interni: porte di colore bianco con modanature o vetro;
Pavimenti: in marmo di colore scuro e parquet (nelle camere);
Pavimento bagno e cucina: piastrelle di ceramica di colore chiaro;
Rivestimento bagno e cucina: piastrelle di ceramica di colore chiaro;
Pareti e soffitti: tinteggiati con colore chiaro;
Bagno: provvisto di doccia, lavabo, wc, bidet.
Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas ubicata nella parete esterna adiacente la cucina, radiatori in alluminio;
Impianto elettrico: sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sig. **** Omissis **** (quota di proprietà 1/4), risiede dal 07.12.2016 a Malaga in Spagna.

Il sig. **** Omissis **** (quota di proprietà 3/4), come si evince dal certificato di residenza storico, risiede presso l'immobile oggetto di esecuzione dal 07.10.2003.

Il sopralluogo, in data 29/01/2020, avveniva tramite accesso forzoso in quanto l'immobile risultava disabitato.

Al momento del sopralluogo, in data 29/01/2020, l'immobile risultava non abitato.

Come si evince dal certificato di residenza storico, il sig. **** Omissis **** (quota di proprietà 3/4), risiede presso l'immobile oggetto di esecuzione dal 07.10.2003.

L'altro esecutato, sig. **** Omissis **** (quota di proprietà 1/4), risiede dal 07.12.2016 a Malaga in Spagna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/02/1987 al	**** Omissis ****	Vendita



25/06/2003		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2003 al 25/09/2003	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 25/09/2003 al 17/03/2016	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/03/2016	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto giudiziario pignoramento**
Trascritto a Genova il 12/12/2018
Reg. gen. 41136 - Reg. part. 31061
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento la quota di proprietà in capo al sig. **** Omissis **** pari a 1/4 dell'immobile.
- **Atto giudiziario pignoramento**
Trascritto a Genova il 12/04/2019
Reg. gen. 11878 - Reg. part. 8966
Quota: 1/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento la quota di proprietà in capo al sig. **** Omissis **** pari a 1/4 dell'immobile.
- **Atto giudiziario pignoramento**
Trascritto a Genova il 06/11/2019
Reg. gen. 36252 - Reg. part. 27380
Quota: 3/4
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il creditore procedente ha sottoposto a pignoramento la quota di proprietà in capo al sig. **** Omissis **** pari a 3/4 dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile 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.

Il progetto della costruzione è antecedente al 01/09/1967.
Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova risultano in archivio le seguenti pratiche: - Progetto n.1568/1963 del 10/12/1963.
Autorizzazione di abitabilità n.1080 del 10 luglio 1969.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La planimetria dell'immobile, allo stato attuale, risulta difforme rispetto alla planimetria del progetto ma, in considerazione delle varianti successivamente apportate con pagamento delle relative oblazioni, dell'accatastamento delle opere all'epoca della loro esecuzione e della presenza del certificato di abitabilità, esse sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune di Genova di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.450,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 13.462,98

Allo stato attuale sono in corso lavori di manutenzione straordinaria ai prospetti condominiali. L'importo totale delle n.26 rate, con cadenza mensile, ammonta ad € 13.462,98; la rata n.1 aveva scadenza 04/02/2019, la n.26 ha scadenza 01/03/2021.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n.192/2, interno 2, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un condominio dotato di ascensore e avente cinque piani oltre quello terreno. L'edificio, identificato con il numero civico n.192 di via Antonio Sant'Elia, fa parte di un grande fabbricato realizzato alla metà degli anni Sessanta del secolo scorso. Il progetto risale, infatti, al 1963. Via Antonio Sant'Elia si raggiunge da Sestri Ponente, salendo verso Erzelli da via E. Melen o salendo da via Borzoli. Il rilievo dell'immobile, che si allega alla presente relazione, è stato eseguito dalla scrivente in data 29.01.2020. Il quartiere di Sestri Ponente è periferico, nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pochi sono i negozi e i servizi in quanto la zona è prevalentemente residenziale. La zona è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Sestri Ponente si trova a circa km 2 di distanza, il casello autostradale più vicino, Genova Aeroporto, a circa km 3, l'aeroporto di Genova si trova a circa 3 km di distanza. L'appartamento è dotato di cantina posta a livello seminterrato e alla quale si accede dal giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 216, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 819, Sub. 32, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 79.312,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: riduzione del 5%;
- Oneri per la regolarizzazione catastale: oneri catastali e oneri professionali: € 500,00
- Oneri per la regolarizzazione edilizia: oneri professionali: € 1.000,00
- Spese condominiali insolute o già deliberate: € 17.913,89.

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

€ 79.312,00 x coeff. 0,95 = € 75.346,40

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale:

€ € 75.346,40 - € 500,00 = € 74.846,40

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale:

€ € 74.846,40 - € 1.000,00 = € 73.846,40

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute e già deliberate:

€ 73.846,40 - € 17.913,89 = € 55.932,51 arrotondato a € 55.000,00

Importo quota in vendita 1/4 del totale, pertanto: € 13.750,00

Importo quota in vendita 3/4 del totale, pertanto: € 41.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via	99,14 mq	800,00 €/mq	€ 79.312,00	100,00%	€ 79.312,00



Antonio Sant'Elia n.192/2, interno 2, piano 1						
					Valore di stima:	€ 79.312,00

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 26/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica appartamento
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica cantina
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale cantina
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati anagrafici eseguiti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di provenienza immobile (quota 1/2)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Trascrizione dichiarazione successione (quota 1/2)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ordinanza ex art. 702 bis per trascrizione accettazione tacita eredità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Approvazione progetto n.1568-63
- ✓ N° 12 Altri allegati - Planimetria generale progetto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Progetto pianta piano tipo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Decreto abitabilità
- ✓ N° 15 Altri allegati - Rendiconti, preventivi, riparti spese condominiali



- ✓ N° 16 Altri allegati - Verbali delibere condominiali
- ✓ N° 17 Altri allegati - Verbale sopralluogo SO.VE.MO.
- ✓ N° 18 Altri allegati - Rilievo stato attuale
- ✓ N° 19 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ricevuta protocollo A.P.E.
- ✓ N° 21 Altri allegati - Scheda valori O.M.I.
- ✓ N° 22 Foto - Foto esterni
- ✓ N° 23 Foto - Foto interni
- ✓ N° 24 Foto - Foto interni



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n.192/2, interno 2, piano 1

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un condominio dotato di ascensore e avente cinque piani oltre quello terreno. L'edificio, identificato con il numero civico n.192 di via Antonio Sant'Elia, fa parte di un grande fabbricato realizzato alla metà degli anni Sessanta del secolo scorso. Il progetto risale, infatti, al 1963. Via Antonio Sant'Elia si raggiunge da Sestri Ponente, salendo verso Erzelli da via E. Melen o salendo da via Borzoli. Il rilievo dell'immobile, che si allega alla presente relazione, è stato eseguito dalla scrivente in data 29.01.2020. Il quartiere di Sestri Ponente è periferico, nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pochi sono i negozi e i servizi in quanto la zona è prevalentemente residenziale. La zona è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Sestri Ponente si trova a circa km 2 di distanza, il casello autostradale più vicino, Genova Aeroporto, a circa km 3, l'aeroporto di Genova si trova a circa 3 km di distanza. L'appartamento è dotato di cantina posta a livello seminterrato e alla quale si accede dal giardino di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 216, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 819, Sub. 32, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 806/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Sant'Elia n.192/2, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 216, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 819, Sub. 32, Categoria C2	Superficie	99,14 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava in pessimo stato di manutenzione		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano di un condominio dotato di ascensore e avente cinque piani oltre quello terreno. L'edificio, identificato con il numero civico n.192 di via Antonio Sant'Elia, fa parte di un grande fabbricato realizzato alla metà degli anni Sessanta del secolo scorso. Il progetto risale, infatti, al 1963. Via Antonio Sant'Elia si raggiunge da Sestri Ponente, salendo verso Erzelli da via E. Melen o salendo da via Borzoli. Il rilievo dell'immobile, che si allega alla presente relazione, è stato eseguito dalla scrivente in data 29.01.2020. Il quartiere di Sestri Ponente è periferico, nelle immediate vicinanze del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pochi sono i negozi e i servizi in quanto la zona è prevalentemente residenziale. La zona è servita dai mezzi pubblici. La stazione ferroviaria di Sestri Ponente si trova a circa km 2 di distanza, il casello autostradale più vicino, Genova Aeroporto, a circa km 3, l'aeroporto di Genova si trova a circa 3 km di distanza. L'appartamento è dotato di cantina posta a livello seminterrato e alla quale si accede dal giardino di pertinenza.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Il sig. **** Omissis **** (quota di proprietà 1/4), risiede dal 07.12.2016 a Malaga in Spagna. Il sig. **** Omissis **** (quota di proprietà 3/4), come si evince dal certificato di residenza storico, risiede presso l'immobile oggetto di esecuzione dal 07.10.2003. Il sopralluogo, in data 29/01/2020, avveniva tramite accesso forzoso in quanto l'immobile risultava disabitato.</p>		

