

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	8
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	9
Precisazioni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	9
Patti.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2.....	10
Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T.....	10



<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	17
Normativa urbanistica .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	18
Regolarità edilizia .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2 .....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
<b>Lotto Unico</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 502/2023 del R.G.E. ....	25
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.424,50</b> .....	25



## INCARICO

---

In data 19/12/2023, il sottoscritto Geom. Borella Fabrizio, con studio in Via Montello, 34/36 rossi - 16137 - Genova (GE), email info@studiotecnicoborella.com, PEC fabrizio.borella@geopec.it, Tel. 010 8376803, Fax 010 8376803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2023 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 Molassana, civ. 88, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P, piano S2

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 88, posto al piano terreno e distinto con l'int. 4, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e giardino privato a livello.

Il caseggiato ha ingresso indipendente, dal cortile condominiale.

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

Discreta facilità di parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 01/02/2024 è avvenuto l'accesso all'immobile, durante il quale si è presa visione dello stato dei luoghi, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione e dell'Attestato di Prestazione Energetica

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P, PIANO S2**

---

Intera proprietà del garage facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 122 P, posto al piano fondi, della consistenza di



mq. 25,00, composto da unico locale avente ingresso indipendente, dal cortile condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 01/02/2024 è avvenuto l'accesso all'immobile, durante il quale si è presa visione dello stato dei luoghi, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione.

Il box è vincolato permanentemente, quale pertinenza dell'unità residenziale distinta con il Civ. 88 int. 4 di Via Molassana, con atto di asservimento a rogito Notaio Giacomo Sciello di Genova del 3 novembre 1994, trascritto a Genova il 18 novembre 1994 Reg. Part. 18984.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

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

### TITOLARITÀ

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

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)

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

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)

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

L'alloggio nel suo insieme confina:

- a Nord, con giardino annesso e passaggio condominiale;
- a Est, con vano scala del civico novanta e appartamento interno tre del civico novanta;
- a Sud, con distacco e appartamento interno tre del civico ottantotto;
- a Ovest, con vano scala del civico ottantotto e appartamento interno tre del civico ottantotto;

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

L'alloggio nel suo insieme confina:

- a Nord, con intercapedine;
- a Est, con box distino con il civ. 122 Q;
- a Sud, distacco, corsia di manovra comune;
- a Ovest, distacco

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,55 mq	60,60 mq	1	60,60 mq	3,28 m	terreno



Giardino privato	33,50 mq	33,50 mq	0,18	6,03 mq	0,00 m	Tereno
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>66,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>66,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è composto da:

Loc. n.1 Ingresso ..... mq. 3,65  
 Loc. n.2 Cucina/Soggiorno..... mq. 23,20  
 Loc. n.3 Bagno..... mq. 4,10  
 Loc. n.4 Ripostiglio..... mq. 0,80  
 Loc. n.5 Corridoio..... mq. 3,40  
 Loc. n.6 Camera..... mq. 12,40  
 Totale ..... mq 47.55

Totale superficie commerciale .. mq. 66.63

Giardino ..... mq. 33.50

La superficie convenzionale è stata calcolata sommando la superficie netta calpestabile, alla superficie dei muri perimetrali, sino ad un massimo di 50,00 cm., a quella dei muri interni e alla superficie dei muri di confine interni al 50 %

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Box	25,00 mq	33,80 mq	1	33,80 mq	2,92 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>33,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>33,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MOL, Fg. 9, Part. 1428, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 325,37 Piano t
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. MOL, Fg. 9, Part. 1428, Sub. 15, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 64,00 mq Rendita € 325,37 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/1995 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1428, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 25 Rendita € 173,01 Piano S2
Dal 09/11/2015 al 19/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 1428, Sub. 2, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 25,00 Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 173,01 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MOL	9	1428	15	5	A3	4	3,5	64,00 mq	325,37 €	T	



### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati coincidono.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	1428	2	5	C6	4	25,00	25,00 mq	173,01 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati coincidono.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

Si precisa che con atto del Notaio Sciello Giacomo del 3/11/1994 rep.91514 è stato vincolato permanentemente il locale box distinto con il civv. 112 P - subalterno 2 del mappale 1428-quale pertinenza delle unità residenziali facenti parte dell'edificio 84a, 86, 88, 90, 92 e 94 di Via Molassana.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

Si precisa che con atto del Notaio Sciello Giacomo del 3/11/1994 rep.91514 è stato vincolato permanentemente il locale box distinto con il civv. 112 P - subalterno 2 del mappale 1428-quale pertinenza dell'unità residenziale facente parte dell'edificio Civ. 88, Int. 4 Via Molassana.



## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

Dalle ricerche effettuate risulta che l'appartamento è stato locato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 18 gennaio 2022. Atto autenticato nelle firme dal notaio Priori Claudio, repertorio 3180, raccolta 2594, trascritto a Genova il 25 maggio 2022. Il contratto di locazione comprende anche il box civ. 122 P (subalterno 2).

Il canone annuo ammonta ad euro 1.800,00 (milleottocento/00), da pagarsi in quattro rate trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 450,00 (quanta/00), unitamente a un acconto mensile di euro 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

Il Contratto di locazione al punto 15 prevede: Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo le norme di legge.

VEDI CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLEGATO (sub 21)

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

---

Dalle ricerche effettuate risulta che il locale box e relativa unità residenziale sono stati locati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 18 gennaio 2022. Atto autenticato nelle firme dal notaio Priori Claudio, repertorio 3180, raccolta 2594, trascritto a Genova il 25 maggio 2022.

VEDI CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLEGATO (vedi sub 21)

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

Edificio - parti comuni - Il fabbricato e le aree comuni del complesso immobiliari si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione

Appartamento Int. 4

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

- Portoncino caposcala ad un'anta, del tipo blindato - in ottimo stato di conservazione;
- Finestre con telaio in alluminio, dotate di doppio vetro - in discreto stato di conservazione;
- Tapparelle in alluminio - in buono stato di conservazione;
- Porte in legno, del tipo tamburato, di buona fattura e ben conservate;
- Bagno dotato di piatto doccia, lavabo, water e bidet, ben rifinito;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile ben conservate;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile, ben conservati;
- Pavimenti dei locali principali in marmo lucidato, in buono stato di conservazione;
- Pavimento del bagno ceramica, in discreto stato di conservazione;
- Rivestimento pareti del bagno in ceramica, in discreto stato di conservazione ;
- Impianto elettrico è del tipo sottotraccia - non è stato rintracciato il certificato di conformità;
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia pensile sita nel locale cucina;
- Radiatori in acciaio, ben conservati;
- L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento inverter, con unità esterna pota nel giardino lato



nord.

- Il giardino di pertinenza si presenta in ottimo stato, con piante anche ad alto fusto.

In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

Edificio - parti comuni - Il fabbricato e le aree comuni del complesso immobiliari si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione

Box civ. 122 P

In generale l'unità immobiliare si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione in battuto di cemento;

Pareti intonacate e tinteggiate;

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana (noto come Villa della Marchesa)

Per quanto riguarda le parti comuni del compendio immobiliare si rimanda al regolamento di condominio, di natura contrattuale, allegato alla presente.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana (noto come Villa della Marchesa)

Per quanto riguarda le parti comuni del compendio immobiliare si rimanda al regolamento di condominio, di natura contrattuale, allegato alla presente (sub 12).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

Fondazioni in pietrame;

Esposizione appartamento: zona notte verso Nord; zona giorno verso Sud - Veduta su verde privato e pubblico; Altezza interna m. 3,28.

Strutture: l'edificio è costituito da murature perimetrali portanti in pietrame e setti interni, anch'essi in pietrame. I solai sono in laterocemento, gettati in opera.

I prospetti si trovano in buono stato di conservazione;

Copertura principale del a falde inclinate, con finitura in abadini di ardesia;

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

Impianto di riscaldamento e produzione ACS autonomo;



Persiane in alluminio;  
Impianto elettrico sottotraccia;

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

---

Fondazioni in pietrame;  
Altezza interna del box 2,92 m.  
Strutture: l'edificio è costituito da murature perimetrali portanti in pietrame e setti interni, anch'essi in pietrame. I solai sono in laterocemento, gettati in opera.  
I prospetti si trovano in buono stato di conservazione;  
Copertura principale del a falde inclinate, con finitura in abadini di ardesia;  
Pareti e soffitti interni, intonacati e tinteggiati, in buono stato di conservazione;

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2022

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'appartamento è locato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 18 gennaio 2022. Vedi atto autenticato nelle firme dal notaio Priori Claudio, repertorio 3180, raccolta 2594, trascritto a Genova il 25 maggio 2022.

Il contratto di locazione comprende anche il box civ. 122 P (subalterno 2).

Il canone annuo ammonta ad euro 1.800,00 (milleottocento/00), da pagarsi in quattro rate trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 450,00 (quanta/00), unitamente a un acconto mensile di euro 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

**VEDI CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLEGATO**

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 150,00



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/05/2022

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Il Box è locato al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 18 gennaio 2022. Vedi atto autenticato nelle firme dal notaio Priori Claudio, repertorio 3180, raccolta 2594, trascritto a Genova il 25 maggio 2022.

Il contratto di locazione comprende anche l'appartamento int. 4 del civ. 88.

Il canone annuo (appartamento e box) ammonta ad euro 1.800,00 (milleottocento/00), da pagarsi in quattro rate trimestrali uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 450,00 (quanta/00), unitamente a un acconto mensile di euro 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno.

VEDI CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLEGATO

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 150,00

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 19/06/1995 al 12/09/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Benetti	19/06/1995	17933	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/09/2003 al 28/09/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rivara Carlo	12/09/2003	146628	13578
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/09/2006 al 19/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fusaro Andrea	28/09/2006	32366	16989
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 19/06/1995 al 12/09/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Benetti	19/06/1995	17933	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/09/2003 al 28/09/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rivara Carlo	12/09/2003	146628	13578
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/09/2006 al 19/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fusaro Andrea	28/09/2006	32366	16989
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/10/2006  
Reg. gen. 47329 - Reg. part. 11166  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 29/06/2007  
Reg. gen. 28257 - Reg. part. 8268  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.752,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 56.376,12
- **Ipoteca concessione amministrativa /riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Genova il 13/01/2016  
Reg. gen. 776 - Reg. part. 66  
Quota: 1/1  
Importo: € 751.248,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 375.624,35

**Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 28/05/2008  
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 13068  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Locazione ultraventennale**  
Trascritto a Genova il 25/05/2022  
Reg. gen. 18912 - Reg. part. 13864  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



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

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 21/11/2023  
Reg. gen. 39361 - Reg. part. 31182  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/10/2006  
Reg. gen. 47329 - Reg. part. 11166  
Quota: 1/1  
Importo: € 400.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 200.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 29/06/2007  
Reg. gen. 28257 - Reg. part. 8268  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.752,24  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.376,12
- **Ipoteca concessione amministrativa /riscossione** derivante da 0424 Ruolo  
Iscritto a Genova il 13/01/2016  
Reg. gen. 776 - Reg. part. 66  
Quota: 1/1  
Importo: € 751.248,70  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 375.624,35

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 28/05/2008  
Reg. gen. 20415 - Reg. part. 13068  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Locazione ultraventennale**

Trascritto a Genova il 25/05/2022

Reg. gen. 18912 - Reg. part. 13864

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 21/11/2023

Reg. gen. 39361 - Reg. part. 31182

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

Ambiti:

Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-US Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 54.73 %

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 45.27 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE ID: 66436 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO

Tipo: ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA ESTETICAMENTE RILEVANTE Num. Tavola: 19 Num. Assetto: 2 Toponimo: VILLA SAULI PALLAVICINO NEGROTTO CAMBIASO Località: MOLASSANA Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 30.47 %

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

---

PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO

Ambiti:

Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-US Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 54.73 %

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 45.27 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE ID: 66436 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO

Tipo: ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA ESTETICAMENTE RILEVANTE Num. Tavola: 19 Num. Assetto: 2 Toponimo: VILLA SAULI PALLAVICINO NEGROTTO CAMBIASO Località: MOLASSANA Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 30.47 %



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato è stato oggetto di intervento di recupero abitativo, previa presentazione di progetto, rubricato dal Comune di Genova al n. 84/1987, autorizzato con provvedimento n. 189 del 17/05/1988.

A seguire è stata presentata una sanatoria per opere di variante, autorizzate con provvedimento n. 197 del 31/05/1994

Mettendo a raffronto la planimetria dello stato attuale, redatta dallo scrivente, con l'elaborato progettuale del 1994 e quello catastale, si osserva che gli stessi sono coerenti tra loro.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato oggetto di intervento di recupero abitativo, previa presentazione di progetto, rubricato dal Comune di Genova al n. 84/1987, autorizzato con provvedimento n. 189 del 17/05/1988.

A seguire è stata presentata una sanatoria per opere di variante, autorizzate con provvedimento n. 197 del 31/05/1994

Mettendo a raffronto la planimetria dello stato attuale, redatta dallo scrivente, con l'elaborato progettuale del 1994 e quello catastale, si osserva che gli stessi sono coerenti tra loro.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 88, INTERNO 4, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente il rendiconto e riparto spese condominiali, riferite all'esercizio 2022 - 2023 e il preventivo spese ordinarie esercizio 2023 - 2024 delle spese ordinarie.

Spese condominiali



Si rimanda ai bilanci forniti dall'Amministratore del Condominio e allegati alla presente (sub 17)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MOLASSANA, CIV. 122 P , PIANO S2**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega alla presente il rendiconto e riparto spese condominiali, riferite all'esercizio 2022 - 2023 e il preventivo spese ordinarie esercizio 2023 - 2024 delle spese ordinarie.

Spese condominiali

Si rimanda ai bilanci forniti dall'Amministratore del Condominio e allegati alla presente (sub 17)

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T  
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 88, posto al piano terreno e distinto con l'int. 4, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e giardino privato a livello. Il caseggiato ha ingresso indipendente, dal cortile condominiale. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1428, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 76.624,50  
La quotazione OMI secondo semestre 2023 - per il Comune di Genova, della zona di Molassana, Via Molassana riporta i seguenti valori per la tipologia residenziale: abitazioni di tipo economico min. Euro/mq 790,00 max Euro 1.150,00; abitazioni di tipo civili min. Euro/mq 1.150,00 max Euro 1.700,00. Considerato che l'immobile oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione, così come il complesso immobiliare di cui fa parte, lo scrivente ha ritenuto corretto adottare un valore unitario di Euro 1.150,00/mq.



- Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2  
 Intera proprietà del garage facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 122 P, posto al piano fondi, della consistenza di mq. 25,00, composto da unico locale avente ingresso indipendente, dal cortile condominiale.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1428, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 33.800,00  
 La stima dell'immobile è stata effettuata a valore venale, tenendo conto del grado di finitura e della facilità di accesso con autovetture di grandi dimensioni. Altri parametri che hanno influenzato la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T	66,63 mq	1.150,00 €/mq	€ 76.624,50	100,00%	€ 76.624,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2	33,80 mq	1.000,00 €/mq	€ 33.800,00	100,00%	€ 33.800,00
				Valore di stima:	€ 110.424,50

Valore di stima: € 110.424,50

**Valore finale di stima: € 110.424,50**

Ai fini della presente stima, le unità immobiliari vengono considerate libere da qualsiasi tipo occupazione e gravame.

Risulta importante sottolineare che l'appartamento e il box sono stati locati al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 18 gennaio 2022. Atto autenticato nelle firme dal notaio Priori Claudio, repertorio 3180, raccolta 2594, trascritto a Genova il 25 maggio 2022.

Il canone annuo ammonta ad euro 1.800,00 (milleottocento/00), pari ad euro 150,00 al mese, oltre acconto mensile di euro 50,00 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno. Detto canone, secondo quanto stabilito dal contratto, non potrà essere adeguato per tutta la durata della locazione (24 anni) e il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo le norme di legge.

Dai calcoli eseguiti risulta che il giusto canone mensile, per gli immobili oggetto di perizia, ammonta da un



minimo di euro 470,00 ad un massimo di euro 530,00.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

L'appartamento e il box sono locati con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di anni 24 (ventiquattro) con decorrenza dal 18 gennaio 2022. Atto autenticato nelle firme dal notaio Priori Claudio, repertorio 3180, raccolta 2594, trascritto a Genova il 25 maggio 2022.

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 02/04/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Localizzazione
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica - appartamento - bene 1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica - box - bene 2
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - appartamento - bene 1
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale - box - bene 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Planimetria stato attuale - rilievo eseguito dal CTU - appartamento - bene 1
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Planimetria stato attuale - rilievo eseguito dal CTU - box - bene 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio di PUC
- ✓ N° 11 Foto - Esterni edificio
- ✓ N° 12 Foto - Atrio e vano scale
- ✓ N° 13 Foto - Interni appartamento interno 4



- ✓ N° 14 Foto - Interni box 122P
- ✓ N° 15 Altri allegati - Progetto comunale
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Contabilità ordinaria es. 2022-2023 e preventivo es. 2023-2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - Lettera precisazioni da Amministratore
- ✓ N° 19 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di Agibilità
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 21 Altri allegati - Contratto di affitto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T  
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 88, posto al piano terreno e distinto con l'int. 4, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e giardino privato a livello. Il caseggiato ha ingresso indipendente, dal cortile condominiale. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1428, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO Ambiti:  
Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-US  
Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 54.73 %  
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR  
Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 45.27 %  
PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO  
PUNTUALE ID: 66436 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO Tipo: ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA ESTETICAMENTE RILEVANTE Num. Tavola: 19 Num. Assetto: 2 Toponimo: VILLA SAULI PALLAVICINO NEGROTTO CAMBIASO Località: MOLASSANA Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 30.47 %
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2  
Intera proprietà del garage facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 122 P, posto al piano fondi, della consistenza di mq. 25,00, composto da unico locale avente ingresso indipendente, dal cortile condominiale.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1428, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: PUC - Livello 3 locale di Municipio - ASSETTO URBANISTICO Ambiti:  
Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-US  
Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 54.73 %  
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR  
Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica residenziale Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 45.27 %  
PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO  
PUNTUALE ID: 66436 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO Tipo: ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA ESTETICAMENTE RILEVANTE Num. Tavola: 19 Num. Assetto: 2 Toponimo: VILLA SAULI PALLAVICINO NEGROTTO CAMBIASO Località: MOLASSANA Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 30.47 %

**Prezzo base d'asta: € 110.424,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.424,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Molassana, civ. 88, interno 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1428, Sub. 15, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	66,63 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio - parti comuni - Il fabbricato e le aree comuni del complesso immobiliari si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione Appartamento Int. 4 In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, e precisamente: - Portoncino caposcala ad un'anta, del tipo blindato - in ottimo stato di conservazione; - Finestre con telaio in alluminio, dotate di doppio vetro - in discreto stato di conservazione; - Tapparelle in alluminio - in buono stato di conservazione; - Porte in legno, del tipo tamburato, di buona fattura e ben conservate; - Bagno dotato di piatto doccia, lavabo, water e bidet, ben rifinito; - Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile ben conservate; - Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile, ben conservati; - Pavimenti dei locali principali in marmo lucidato, in buono stato di conservazione; - Pavimento del bagno ceramica, in discreto stato di conservazione; - Rivestimento pareti del bagno in ceramica, in discreto stato di conservazione; - Impianto elettrico è del tipo sottotraccia - non è stato rintracciato il certificato di conformità; - Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia pensile sita nel locale cucina; - Radiatori in acciaio, ben conservati; - L'appartamento è dotato di impianto di condizionamento inverter, con unità esterna pota nel giardino lato nord. - Il giardino di pertinenza si presenta in ottimo stato, con piante anche ad alto fusto. In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Intera proprietà dell'appartamento facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 88, posto al piano terreno e distinto con l'int. 4, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, camera da letto, bagno, ripostiglio e giardino privato a livello. Il caseggiato ha ingresso indipendente, dal cortile condominiale. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Discreta facilità di parcheggio		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Molassana, civ. 122 P , piano S2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1428, Sub. 2, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	33,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio - parti comuni - Il fabbricato e le aree comuni del complesso immobiliari si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione Box civ. 122 P In generale l'unità immobiliare si trova in buono stato di		



	conservazione e manutenzione. Pavimentazione in battuto di cemento; Pareti intonacate e tinteggiate;
<b>Descrizione:</b>	Intera proprietà del garage facente parte del complesso immobiliare distinto con i civici 84A (ottantaquattro A), 86 (ottantasei), 88 (ottantotto), 90 (novanta), 92 (novantadue) e 94 (novantaquattro) di Via Molassana, noto come Villa della Marchesa, e precisamente: Via Molassana civ. 122 P, posto al piano fondi, della consistenza di mq. 25,00, composto da unico locale avente ingresso indipendente, dal cortile condominiale.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

