
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 486/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	6
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	6
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	7
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	7
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	8
Titolarità.....	8
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	8
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	8
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	9
Confini.....	9
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	9
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	9
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	9
Consistenza.....	10
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	10
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	10
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	11

<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>12</u>
Dati Catastali.....	12
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	<u>12</u>
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>13</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>13</u>
Patti.....	14
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>14</u>
Stato conservativo.....	14
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	<u>14</u>
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>15</u>
Parti Comuni.....	15
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>15</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>15</u>
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>16</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>16</u>
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
<u>Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....</u>	<u>16</u>

Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....	16
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....	16
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....	17
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....	17
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....	18
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....	20
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....	21
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....	22
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....	22
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....	22
Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....	23
Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2.....	24

<u>Bene N° 2 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2.....</u>	<u>24</u>
<u>Bene N° 3 - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2.....</u>	<u>24</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>24</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>25</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>26</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>26</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>29</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>29</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>29</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>29</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 486/2021 del R.G.E.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 34.485,00.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>31</u>
<u>Lotto 3.....</u>	<u>32</u>

INCARICO

In data 08/04/2024, la sottoscritta Arch. Clelia Tuscano, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworld.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Box ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2-37 (piano -2, box 37), piano S2 (Coord. Geografiche: CV7M+8J Genova, Città Metropolitana di Genova)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2-59 (piano -2, posto auto 59), piano S2 (Coord. Geografiche: CV7M+8J Genova, Città Metropolitana di Genova)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2 (Coord. Geografiche: CV7M+8J Genova, Città Metropolitana di Genova)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BOX UBIcato IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-37, PIANO S2

Box auto chiuso, distinto dal n. 37, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.

L'accesso veicolare all'autorimessa avviene direttamente dalla via Pacinotti, attraverso un cancello comandato elettricamente. Il secondo piano sottostrada comprende sia posti auto sia box. Le corsie di manovra sono ampie (m 5,75 circa); la posizione d'angolo è favorevole alla manovra di ingresso.

La serranda basculante consente un passaggio netto di larghezza m 2,34 e altezza m 2,17. Nonostante la superficie netta di 29,60 mq circa, il box consente il ricovero di in solo autoveicolo.

L'autorimessa ha un collegamento diretto alle le torri soprastanti, riservato ai residenti.

La vendita dei beni di tutti e tre i lotti non è soggetta IVA.

Per i beni compresi in tutti e tre i lotti non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 – POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-59, PIANO S2

Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 59, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.

Per l'accessibilità vedasi Bene n. 1.

BENE N° 3 – POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-60, PIANO S2

Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 60, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.

Per l'accessibilità vedasi Bene n. 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Il creditore precedente ha depositato il certificato ipotecario in data 22/12/2021, entro il termine di 45 giorni previsto dalla riforma del c.p.c. rispetto all'istanza di vendita depositata in data 5/11/2021.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 C.P.C. ai creditori iscritti, la parte precedente ha notificato il pignoramento a AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE via PEC in data 05/10/2023.

Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti e non risultano trascritti pignoramenti successivi a quello trascritto in data 25/09/2023, che ha originato la presente procedura (visura ALL. 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

NOTA. Con sentenza n. 211/2021 del 2/12/2021 (procedimento R.G. 10788/2018) il Tribunale di Genova ha dichiarato inefficace nei confronti di **** Omissis **** l'atto del 27/9/2013 di trasferimento a favore di **** Omissis **** del diritto di usufrutto sul bene in esame.

L'atto di acquisto a favore di **** Omissis **** è allegato con il n. 5.

CONFINI

BENE N° 1 – BOX UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-37, PIANO S2

Il box confina a sud est con corsia di manovra condominiale, a sud est e sud ovest con locale di servizio condominiale subalterno catastale n. 1 (bene comune non censibile), a nord ovest con muri perimetrali su intercapedine, a nord est con box adiacente distinto dal n. 36 (subalterno catastale 407).

BENE N° 2 – POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-59, PIANO S2

Il posto auto int. 59 confina a nord est con la corsia di manovra condominiale, a sud est con il posto auto n. 58 (subalterno catastale 324), a sud ovest con i muri perimetrali su intercapedine, a nord ovest con il posto auto n. 60 (subalterno catastale 326).

BENE N° 3 – POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-60, PIANO S2

Il posto auto int. 60 confina a nord est con la corsia di manovra condominiale, a sud est con il posto auto n. 59 (subalterno catastale 325), a sud ovest con i muri perimetrali su intercapedine, a nord ovest con il posto auto n. 61 (subalterno catastale 327).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - BOX UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-37, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,60 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

I dati di superficie calcolati dalla sottoscritta in base ai rilievi effettuati coincidono con quelli della visura catastale (ALL. 3), a meno degli arrotondamenti.

La restituzione del rilievo è allegata con il n. 6.

BENE N° 2 - POSTO AUT UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-59, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	14,40 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I dati di superficie calcolati dalla sottoscritta in base ai rilievi effettuati coincidono con quelli della visura catastale (ALL. 3), a meno degli arrotondamenti.

L'altezza è di m 2,68, ridotta a m. 2,30 sotto il trave in corrispondenza dell'accesso.

La restituzione del rilievo è allegata con il n. 6.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2/60 (PIANO -2, POSTO AUTO 60), PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	14,40 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	S2
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I dati di superficie calcolati dalla sottoscritta in base ai rilievi effettuati coincidono con quelli della visura catastale (ALL. 3), a meno degli arrotondamenti.

L'altezza è di m 2,68, ridotta a m. 2,30 sotto il trave in corrispondenza dell'accesso.

La restituzione del rilievo è allegata con il n. 6.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1999 al 14/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 45, Part. 1053 Categoria F1
Dal 14/01/2002 al 21/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 45, Part. 1053 Categoria F1, Cons. 17925
Dal 21/06/2002 al 01/12/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 45, Part. 1069 Categoria C6
Dal 01/12/2003 al 27/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 45, Part. 1069 Categoria C6
Dal 27/09/2013 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 45, Part. 1069 Categoria C6

Gli immobili hanno acquistato il loro attuale identificativo (subalterni 408, 325 e 326 della particella 1069) in data 10/7/2002, per frazionamento della particella 1053 di cat. F/1, di mq 17.925 del 14/01/2002, a sua volta derivata dalla particella 1030 di cat. F/1, per variazione del 31/05/2001 (frazionamento per trasferimento di diritti - demolizione parziale), a sua volta derivata da 33 unità immobiliari di cat. D/1 (riportate alle pagine 11 e 12 della visura catastale storica) per frazionamento per trasferimento di diritti del 21/10/1999.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - BOX UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-37, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	45	1069	408	3	C6	4	30	33 mq	308,32 €	S2	

VISURA CATASTALE. I dati della visura acquisita in data 7/5/2024 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento; la superficie catastale corrisponde alla superficie calcolata dalla sottoscritta in 33 mq in base ai rilievi.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato nel sopralluogo del 10/5/2024, e restituito graficamente nell'allegato n. 6.

La visura catastale e la planimetria sono allegate con il n. 3.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-59, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	45	1069	325	3	C6	2	14	15 mq	106,29 €	S2	

VISURA CATASTALE. I dati della visura acquisita in data 7/5/2024 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento; la superficie catastale corrisponde alla superficie calcolata dalla sottoscritta in base ai rilievi.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato nel sopralluogo del 10/5/2024, e restituito graficamente nell'allegato n. 6.

La visura catastale e la planimetria sono allegate con il n. 3.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-60, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	45	1069	325	3	C6	2	14	15 mq	106,29 €	S2	

VISURA CATASTALE. I dati della visura acquisita in data 7/5/2024 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento; la superficie catastale corrisponde alla superficie calcolata dalla sottoscritta in base ai rilievi.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale corrisponde a quanto rilevato nel sopralluogo del 10/5/2024, e restituito graficamente nell'allegato n. 6.

La visura catastale e la planimetria sono allegate con il n. 3.

PATTI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Convenzioni matrimoniali: nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato (allegato n. 4), lo stesso si dichiara di stato civile libero.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - BOX UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-37, PIANO S2

BOX. Il pavimento in cemento presenta qualche segno di usura, e in prossimità della parete di fondo è evidente una sconnessione, stabilizzata, degli elementi prefabbricati che costituiscono il solaio, ma l'immobile è complessivamente in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI. Le parti comuni sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-59, PIANO S2

POSTO AUTO. L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI. Le parti comuni sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-60, PIANO S2

POSTO AUTO. L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI. Le parti comuni sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Nel Regolamento di Condominio (allegato n.8) le parti comuni sono descritte agli artt. 4 e 7. Oltre a quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è proprietà indivisa e comune ai condomini, sono annoverati fra le parti comuni i locali tecnici e relativi impianti (gruppo elettrogeno, vasca antincendi e gruppo pompe,..) e la copertura di uso pubblico (le spese dell'area esterna, come precisato all'art. 8 dello stesso Regolamento, non sono di competenza del condominio dell'autorimessa - vds. anche paragrafo "Vincoli o oneri condominiali").

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

SERVITU'. Dalla visura in conservatoria, dall'esame dell'atto di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, l'unità immobiliare non risulta gravata da vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso ulteriori rispetto a quanto esposto nei paragrafi "Formalità pregiudizievoli" e "Normativa urbanistica".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - BOX UBICATO IN GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-37, PIANO S2

ELEMENTI COSTRUTTIVI. L'autorimessa ha struttura in cemento armato con pilastri e travi a vista. I solai sono in elementi prefabbricati, i muri perimetrali sono in blocchetti di cemento. Il pavimento è in cemento. La serranda è in metallo, basculante, con luce libera di passaggio larghezza m 2,34 e altezza m 2,17.

L'altezza interna rilevata è di circa m 2,70 sotto il solaio, e circa 2,33 sotto i travi.

IMPIANTI. Il box è dotato di impianto elettrico e antincendio. Non c'è allaccio idrico.

BENE N° 2 - POSTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-59, PIANO S2

ELEMENTI COSTRUTTIVI. L'autorimessa ha struttura in cemento armato con pilastri e travi a vista. I solai sono in elementi prefabbricati, i muri perimetrali sono in blocchetti di cemento. Il pavimento è in cemento. Sul muro perimetrale si trova un'ampia apertura di ventilazione sull'intercapedine, protetta da griglie.

L'altezza interna rilevata è di circa m 2,68 sotto il solaio, e circa 2,30 sotto i travi.

IMPIANTI. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico e antincendio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PACINOTTI 50R, INTERNO 2-60, PIANO S2

vedasi bene n. 2

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

I beni sono a disposizione del proprietario. Il box è parzialmente occupato da mobili e materiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/2003 al 27/09/2013	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	01/12/2003	19871	12379
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	23/12/2023	45578	29288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2013	**** Omissis ****	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Filippo D'Amore	27/09/2013	4241	3346
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI GENOVA	04/10/2013	27183	20662
		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

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE DI OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a GENOVA il 04/09/2002

Reg. gen. 31297 - Reg. part. 22215

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Asservimento con vincolo permanente di destinazione d'uso a parcheggio obbligatorio ai sensi della legge 122/89 nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume edificato. Le annotazioni n. 163 del 18/01/2012 (pag.63-66 del certificato ipotecario depositato dalla parte procedente), n. 2273 del 17/06/2022 e n. 174 del 13/01/2023 (queste ultime successive alla data del certificato) non riguardano i beni pignorati, che perciò rimangono soggetti al vincolo di pertinenzialità ex L. 122/89.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 03/11/2021

Reg. gen. 39401 - Reg. part. 30048

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**

Trascritto a GENOVA il 11/11/2021

Reg. gen. 40566 - Reg. part. 30960

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Sequestro effettuato dal Tribunale di RC, Sezione misure di prevenzione.

Annotazioni a trascrizioni

- **DISSEQUESTRO PARZIALE**

Trascritto a GENOVA il 15/05/2023

Reg. gen. 16238 - Reg. part. 1462

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: L'annotazione è relativa a tutti e tre i subalterni pignorati nella presente procedura, e la relativa nota di trascrizione è allegata con il n. 2 insieme alle altre visure ipotecarie.

NOTA: Nell'atto di acquisto a favore dell'esecutato sono inoltre citate le seguenti formalità:

- atto di asservimento a destinazione d'uso di pertinenze a rogito Not. P. Biglia 9/9/2002 rep. 17179, trascritto a Genova il 25/9/2002 R.P. 24139, che non compare nella visura relativa all'immobile;

- atto di asservimento a destinazione di uso pubblico di pertinenze a rogito Not. P. Biglia 15/9/2003 rep. 19327, trascritto a Genova il 01/10/2003 R.P. 21205, che non compare nella visura relativa all'immobile.

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato ipotecario del 22/12/2021 depositato dalla parte procedente, e dalle visure presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuate dalla sottoscritta in data 13/05/2024, 27/08/2024 e 28/08/2024 (ALL. 2).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

L'autorimessa in cui si trovano i beni pignorati fa parte dell'operazione di riqualificazione urbana della zona della Fiumara (Genova- Sampierdarena); l'Accordo di Programma fra il Ministero dei LL.PP., la Regione Liguria e il Comune di Genova è stato sottoscritto in data 29/12/1998. La Convenzione attuativa del Programma di Riqualificazione Urbana tra il Comune di Genova e la soc. FIUMARANUOVA S.P.A. è stata sottoscritta in data 27/04/1999 a rogito Not. P. Biglia rep. 10084.

In data 9/9/2002 con atto a rogito Not. P. Biglia rep. 17178, viene asservito ad uso pubblico il subalterno 529 della particella 1069, che è la copertura dell'autorimessa (atto di asservimento di aree private ad uso pubblico trascritto a Genova il 24/9/2002 R.P. 24010).

L'uso pubblico della superficie di copertura dell'autorimessa è regolamentato dal Disciplinare di Gestione del Parco Urbano a rogito Not. P. Biglia, atto n. 18893 di repertorio, del 28/05/2003.

VINCOLO NON AEDIFICANDI. Il mappale 1069 è gravato da vincolo di inedificabilità istituito con atto Not. P. Biglia 2/9/2002 rep 17177, trascritto a Genova il 4/9/2002, R.P. 22216 (nota di trascrizione allegata con il n. 2 insieme alle altre visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta).

VINCOLO DI PERTINENZIALITA'. I beni pignorati sono soggetti al vincolo di pertinenzialità istituito con atto Not. P. Biglia 2/9/2002 rep. 17176, trascritto a Genova il 4/9/2002 R.P.22215 (nota di trascrizione inclusa nel certificato ipotecario depositato dalla parte precedente).

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. Nella cartografia del PUC il mappale 1069 ricade in ambito SIS-S (servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici), in relazione alla destinazione dell'assetto superficiale soprastante l'autorimessa.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il complesso delle tre torri residenziali e dei due piani di parcheggio interrato, dove si trova il bene oggetto della presente stima, è stato edificato nell'ambito del Programma di Riqualificazione Urbana di Fiumara. Il progetto presentato, pratica 4702/1999, è stato approvato con Conferenza dei Servizi Deliberante in data 3/12/1999 (concessione 12/1/00); la variante - progetto 3916/2000 - è stata approvata con Conferenza dei Servizi Deliberante in data 5/3/2001 (concessione 26/3/2001).

In data 21/6/2002 è stata presentata una D.I.A.(Dichiarazione di inizio attività) con richiesta di deroga per variante in corso d'opera (pratica 3966/2002), approvata dalla Commissione Edilizia in data 26/06/2002, autorizzata in data 15/10/2002 (provv. n. 792).

Lo stato di progetto presentato nella D.I.A. corrisponde allo stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo del 10/5/2024.

La fine dei lavori, con relative certificazioni di conformità, è stata comunicata in data 30/6/2003.

AGIBILITA'- La documentazione integrativa richiesta dal Comune per l'agibilità /usabilità della seconda Torre Settore E via Fiumara 7 - subsettore E1, comprendente l'autorimessa, è stata presentata in data 14/8/2003.

APE- Per la destinazione d'uso a parcheggio non è richiesto l'APE.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI - Non sono disponibili le certificazioni, tuttavia gli impianti elettrico e antincendio sono recenti, in buono stato di manutenzione e con tutta probabilità conformi alla normativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - BENE N° 3

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

Dai rendiconti e riparti spese inviati dall'Amministratrice **** Omissis **** in data 13/05/2024, disponibili presso lo studio della scrivente, non si rilevano oneri pregressi: risulta da pagare la seconda rata, in scadenza 1/6/2024, di € 432,33 complessivi per il box int. 37 e i due posti auto intt. 59 e 60.

I millesimi relativi al box int. 37 sono 4,65, relativi ai posti auto intt. 59 e 60 sono 1,57 ciascuno.

Le spese di gestione ordinaria per il 2023 sono di € 864,66 complessivi per le tre unità immobiliari (in base ai millesimi 516,13 € per il box e 174,26 € per ciascuno dei posti auto).

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Il regolamento di condominio è allegato con il numero 8.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2

Box auto chiuso, distinto dal n. 37, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 408, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.300,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: il più probabile valore di mercato è stato determinato in base ai dati di seguito esposti.

I risultati delle ricerche sono riportati nell'allegato n. 10.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (dati ad oggi disponibili fino al 31/12/2023). Si sono rilevate 10 compravendite nella stessa autorimessa, perciò i gli immobili sono omogenei per caratteristiche estrinseche e intrinseche, e soggetti ai medesimi vincoli urbanistici e di pertinenzialità, e di inedificabilità etc. riportati nella perizia.

Il valore unitario medio dei posti auto è di circa 790,00 €/mq, mentre il valore unitario medio dei box è di 1.750,00€/mq circa.

PIATTAFORMA astegiudiziarie.it.

Su questa piattaforma non ci sono immobili facilmente comparabili con quelli in esame: è pubblicizzato un box in via del Campasso 58D, in condizioni di manutenzione peggiori, 15 mq, in vendita a un prezzo unitario di circa 600,00 €/mq e 31 box nuovi nella stessa rimessa in via Prati di Oregina 3, 14 mq, prezzo base d'asta 25.000,00 equivalente a un valore unitario di 1.785,00 €/mq.

PIATTAFORMA PVP (Portale Vendite Pubbliche).

Su questa piattaforma non sono pubblicizzati immobili comparabili: i più vicini sono un box pertinenziale a Rivarolo e un posto moto a Sestri Ponente.

VALORI OMI (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

Il valore unitario minimo dei posti auto coperti (sia box che posti auto) indicato per la zona C24 (Fiumara-Eridania - Ansaldo) è indicato in 1.450,00 €/mq, il massimo in 2.100,00 €/mq.

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO.

Per il box, considerate le analisi di mercato sopra esposte e tenuto conto del fatto che l'immobile possa ospitare un solo autoveicolo, nonostante la superficie di 33 mq, si è adottato come più probabile valore unitario di mercato il valore unitario di 1.197,72 €/mq (€/mq 1.750,00 per metà della superficie e 800,00 per il residuo).

Per i posti auto coperti si è adottato come più probabile valore unitario di mercato il valore unitario medio delle compravendite pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per immobili nella stessa autorimessa, pari a 790,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Parcheggio Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano - 2, box 37), piano S2	33,00 mq	1.197,72 €/mq	€ 39.525,00	100,00%	€ 39.525,00
				Valore di stima:	€ 39.525,00

Valore di stima: € 39.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 37.548,75 da arrotondarsi in € 37.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2

Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 59, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 325, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.850,00

Per il criterio di stima e i valori di riferimento acquisiti vedasi Bene n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Parcheggio Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano - 2, posto auto 59), piano S2	15,00 mq	790,00 €/mq	€ 11.850,00	100,00%	€ 11.850,00
				Valore di stima:	€ 11.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Parcheggio ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2

Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 60, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 325, Zc. 3, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 11.850,00

Per il criterio di stima e i valori di riferimento acquisiti vedasi Bene n.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Parcheggio Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano - 2, posto auto 60), piano S2	15,00 mq	790,00 €/mq	€ 11.850,00	100,00%	€ 11.850,00
				Valore di stima:	€ 11.850,00

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.

Bogliasco, li 04/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tuscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Visure e note conservatoria (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure e planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di acquisto
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto cessione usufrutto
- ✓ N° 6 Altri allegati - Localizzazione dei beni e planimetrie da rilievi
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Regolamento comunione autorimessa
- ✓ N° 9 Altri allegati - DIA e progetto autorizzato
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori di riferimento per la stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Box ubicato in Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2-37, piano S2

Box auto chiuso, distinto dal n. 37, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 408, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: L'autorimessa in cui si trovano i beni pignorati fa parte dell'operazione di riqualificazione urbana della zona della Fiumara (Genova- Sampierdarena); l'Accordo di Programma fra il Ministero dei LL.PP., la Regione Liguria e il Comune di Genova è stato sottoscritto in data 29/12/1998. La Convenzione attuativa del Programma di Riqualificazione Urbana tra il Comune di Genova e la soc. FIUMARANUOVA S.P.A. è stata sottoscritta in data 27/04/1999 a rogito Not. P. Biglia rep. 10084. In data 9/9/2002 con atto a rogito Not. P. Biglia rep. 17178, viene asservito ad uso pubblico il subalterno 529 della particella 1069, che è la copertura dell'autorimessa (atto di asservimento di aree private ad uso pubblico trascritto a Genova il 24/9/2002 R.P. 24010). L'uso pubblico della superficie di copertura dell'autorimessa è regolamentato dal Disciplinare di Gestione del Parco Urbano a rogito Not. P. Biglia, atto n. 18893 di repertorio, del 28/05/2003. VINCOLO NON AEDIFICANDI. Il mappale 1069 è gravato da vincolo di inedificabilità istituito con atto Not. P. Biglia 2/9/2002 rep 17177, trascritto a Genova il 4/9/2002, R.P. 22216 (nota di trascrizione allegata con il n. 2 insieme alle altre visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta. VINCOLO DI PERTINENZIALITA'. I beni pignorati sono soggetti al vincolo di pertinenzialità istituito con atto Not. P. Biglia 2/9/2002 rep. 17176, trascritto a Genova il 4/9/2002 R.P.22215 (nota di trascrizione inclusa nel certificato ipotecario depositato dalla parte procedente). AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. Nella cartografia del PUC il mappale 1069 ricade in ambito SIS-S (servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici), in relazione alla destinazione dell'assetto superficario soprastante l'autorimessa. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

Prezzo base d'asta: € 37.500,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2-59, piano S2

Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 59, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 325, Zc. 3, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1) Destinazione urbanistica: vedasi Bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 11.850,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato in Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2-60 (piano -2, posto auto 60)

Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 60, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 325, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: vedasi Bene n. 1

Prezzo base d'asta: € 11.850,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.548,75 DA ARROTONDARSI IN € 37.500,00

Bene N° 1 - Box			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/37 (piano -2, box 37), piano S2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Box Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 408, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	33,00 mq
Stato conservativo:	BOX. Il pavimento in cemento presenta qualche segno di usura, e in prossimità della parete di fondo è evidente una sconnessione, stabilizzata, degli elementi prefabbricati che costituiscono il solaio, ma l'immobile è complessivamente in buono stato di conservazione. PARTI COMUNI. Le parti comuni sono in buono stato di conservazione e manutenzione. La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.		
Descrizione:	Box auto chiuso, distinto dal n. 37, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il box è a disposizione del proprietario, parzialmente occupato da mobilio e materiali.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.850,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/59 (piano -2, posto auto 59), piano S2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 325, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	POSTO AUTO. L'immobile è in buono stato di conservazione. PARTI COMUNI. Le parti comuni sono in buono stato di conservazione e manutenzione. La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.		
Descrizione:	Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 59, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è a disposizione del proprietario.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.850,00

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PACINOTTI 50R, interno 2/60 (piano -2, posto auto 60), piano S2		
Diritto reale:	Nuda proprietà Usufrutto	Quota	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Postoa auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1069, Sub. 325, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	POSTO AUTO. L'immobile è in buono stato di conservazione. PARTI COMUNI. Le parti comuni sono in buono stato di conservazione e manutenzione. La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.		
Descrizione:	Posto auto in autorimessa, distinto dal n. 60, al secondo piano sottostrada dell'autorimessa interrata sottostante il complesso delle torri residenziali Sole, Luna e Mare in località Fiumara.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il posto auto è a disposizione del proprietario.		