

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galuppo Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2023 del R.G.E.	15
Lotto Unico	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 08/08/2023, il sottoscritto Ing. Galuppo Chiara, con studio in Salita San Rocco, 41 - 16134 - Genova (GE), email chiaragaluppo@hotmail.it, PEC chiara.galuppo@pec.it, Tel. 339 1477178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/08/2023 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 Trensasco, edificio 4C, interno 9, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato come int. 9, sito a piano quarto del caseggiato civ. 4 C di via Trensasco a Genova quartiere di Molassana, la cui costruzione risale al 1963.

L'area in cui insiste il caseggiato è in piano, dotata di trasporto pubblico nell'immediata vicinanza con la via Piacenza.

L'area è ricca di attività commerciali nelle immediate vicinanze, la zona si caratterizza per la presenza di unità residenziali a confine con la zona industriale.

Non distante dalla zona si trova appunto il casello di Genova Est, autostrada E80.

L'appartamento soggetto al presente pignoramento è composto da un ingresso, cucina abitabile, bagno con porta finestra, due camere da letto, ripostiglio e due ampi balconi loggiati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Trensasco, edificio 4C, interno 9, piano 4

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 esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Si precisa che la quota posta in vendita è pari a 1/1 in quanto il soggetto esegutato è coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED]

CONFINI

L'appartamento confina a nord con altra u.i.u., ad est confina con altre u.i.u. e vano scala condominiale, a sud affaccia su distacco condominiale, ad ovest affaccia su distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,27 mq	64,50 mq	1	64,50 mq	3,00 m	4
Loggia	5,70 mq	5,70 mq	0,45	2,56 mq	0,00 m	
Loggia	10,10 mq	10,10 mq	0,45	4,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,60 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 878, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 0,42 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 02/08/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 878, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 371,85 Piano 5
Dal 02/08/2005 al 28/05/2014	[REDACTED] (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 878, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 371,85 Piano 5
Dal 28/05/2014 al 09/11/2015	[REDACTED] (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 878, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 371,85 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 15/11/2023	[REDACTED] (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] (Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED])	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 1881, Sub. 10, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 72 mq Rendita € 371,85 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	21	1881	10	5	A3	4	4	72 mq	371,85 €	4	

Corrispondenza catastale



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

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto fatta eccezione per un doppio muro rappresentato in planimetria ma non esistente, che doveva essere adiacente al ripostiglio (trattasi di opera interna che non incide sulla variazione di categoria, classe e rendimento).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c..

Immobile di tipo non di lusso , come dichiarato in atto (v. all. 1).

La planimetria catastale risulta parzialmente conforme (v. all. 3).

L'appartamento si trova in edificio edificato con:

- progetto n. 1941 del 1963 (v. all. 10);
- variante n. 3819 del 29.08.1968 (v. all. 11) e n. 3649 del 29/07/1970 (v. all. 12)
- sussiste inoltre sanatoria livello condominiale per il mantenimento di opere eseguite in difformità dai titoli edilizi (v. all. 13);
- in data 10/11/2022 è stata depositata CILA n. 16427 per Superbonus 110% (v. all. 24).

L'abitabilità è stata rilasciata in data 17/05/1976 con ordinanza n. 845 (v. all. 18).

PATTI

Non risultano agli atti particolari condizioni rilevanti per la sezione in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava in discrete condizioni manutentive e gli impianti risultavano funzionanti.

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare composto da n. 41 unità abitative aventi accesso da n. 3 portoni identificati rispettivamente 4C - 4D - 4E.

L'amministratore ha fornito regolamento di condominio (v. all. 15).

L'immobile alla data del sopralluogo è oggetto di lavori di manutenzione straordinaria identificati come sismabonus ed ecobonus autorizzati con CILA prot. 16427 del 10/11/2022 (v. all. 24).



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si può ipotizzare, data l'epoca di costruzione del caseggiato che lo stesso sia stato realizzato come segue:

- fondazioni e strutture in cemento armato;
- solai in latero cemento;
- partizioni opache in laterizio con intercapedine di aria che nel corso del recente intervento di ristrutturazione con ecobonus è stato riepito con isolante e realizzato cappotto esterno;
- la copertura, di tipo a falde inclinate, è stata anch'essa oggetto di intervento con ecobonus, per cui risulta essere stata isolata nel corso dei lavori correnti (anno 2023);
- il vano scale si presenta in discrete condizioni manutentive, con pavimentazione in piastrelle di ceramica e tinteggiatura alle pareti;
- è presente un ascensore per ogni scala.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di risiedere nell'appartamento insieme alla moglie, anch'essa proprietaria del bene immobile ed al figlio di 20 anni (v. all. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1975 al 02/08/2005	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Proprietà 1/2 fino al 02/08/2005 [redacted] Proprietà 1/2 fino al 02/08/2005 Codice [redacted]	SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		A.VALDETTARO		31129	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA	24/04/1975	5106	1008		
Dal 30/06/1987 al 09/04/1975	[redacted] nato a [redacted] il [redacted]	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	[REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2005	nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] fino al 28/05/2014 [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 1/2 in regime di Comunione dei beni con [REDACTED] fino al 28/05/2014 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIERO BIGLIA	02/08/2005	23555	15252
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA 3	10/08/2005	4310	15

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 04/03/2008
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 1544
Importo: € 230.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: PIERO BIGLIA DI SARONNO
Data: 04/03/2008
N° repertorio: 29210
N° raccolta: 20031

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**
Trascritto a GENOVA il 11/08/2005
Reg. gen. 40533 - Reg. part. 24590
Formalità a carico della procedura
- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a GENOVA il 19/06/2023
Reg. gen. 20807 - Reg. part. 16379
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato, appartiene al Municipio IV - Media Val Bisagno, ed è individuato nel PUC vigente come (v. all.19):

CATEGORIA: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

TIPO: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

SIGLA: AR-UR

DESCRIZIONE: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Esso non risulta soggetto a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D.Lgs 22/1/2004).

Trattandosi di bene immobile non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' stata fatta richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio visura progetti Comune di Genova e condono al fine di estrarre copia dei seguenti provvedimenti che sono sotati rilevati solo presso l'archivio delle pratiche più recenti(v. all. 8-9).

L'appartamento si trova in edificio edificato con:

- progetto n. 1941 del 1963 (v. all. 10);
- variante n. 3819 del 29/08/1968 (v. all. 11);
- variante n. 3649 del 29/07/1970 (v. all. 12);
- sanatoria n. 657 del 28/08/1974 (v. all. 13).

In data 10/11/2022 veniva depoistata CILA per SUPERBONUS(v.all. 24).

L'abitabilità è stata rilasciata in data 17/05/1976 con ordinanza n. 845(v. all. 18).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.635,60

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.271,79

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.760,00

La sottoscritta ha contattato l'amministrazione [REDACTED], il quale riferiva che a carico dell'appartamento risultano debiti come spese di gestione ordinaria precedenti non pagate e che l'esecutato non è in linea con i pagamenti, il saldo complessivamente in capo all'appartamento int. 9 è pari ad €18.555,79 oltre spese di manutenzione straordinaria.

Di seguito il riepilogo delle spese condominiali come rilevate dai consuntivi forniti dall'amministrazione:

- Importo medio annuo delle spese condominiali: €1.536,70 - 1.735,09 (anno 2021/2022 e 2022/2023)
- Totale spese per l'ultimo biennio(2021/2022 e 2022/2023): €3.271,79

Nel corso dell'ultimo biennio sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria:

- importo per superbonus 110%: €760,00;
- importo per fondo emergenza debiti: €2.000,00.



Si allega alla presente relazione riscontro dell'amministratore (v. all.14) e degli ultimi rendiconti (v. all. 16) e saldo a debito int. 9 (v. all. 17).

L'amministratore ha inoltre dichiarato che esistono in oggi alcune cause per recupero crediti, segue le pratiche il legale [REDACTED]
Si allega regolamento di condominio (v. all. 15).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di unico lotto in quanto oggetto dell'esecuzione immobiliare è un appartamento.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Trensasco, edificio 4C, interno 9, piano 4
Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato come int. 9, sito a piano quarto del caseggiato civ. 4 C di via Trensasco a Genova quartiere di Molassana, la cui costruzione risale al 1963. L'area in cui insiste il caseggiato è in piano, dotata di trasporto pubblico nell'immediata vicinanza con la via Piacenza. L'area è ricca di attività commerciali nelle immediate vicinanze, la zona si caratterizza per la presenza di unità residenziali a confine con la zona industriale. Non distante dalla zona si trova appunto il casello di Genova Est, autostrada E80. L'appartamento soggetto al presente pignoramento è composto da un ingresso, cucina abitabile, bagno con porta finestra, due camere da letto, ripostiglio e due ampi balconi loggiati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1881, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.920,00
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.

Il metodo di stima scelto è quello della "comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un valore commerciale a mq, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione.

Le fonti (v. all.22-23):

1 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio (Zona D03, microzona n. 63 per immobili di abitazioni economiche in normali condizioni di manutenzione, fornisce prezzi al mq, compresi tra €780-1.150,00);

2 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni economiche - 2^a fascia) fornisce prezzi al mq, compresi tra €673-954,00);

3 - acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati, aventi caratteristiche simili al subject, ove appartamenti in zona con stato di manutenzione normale il costo unitario è pari a €/mq 787-1.163,00.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario al mq è stato così individuato in €746-1.089,00 (min-max) che, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato, oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria che, della singola unita' (stato di conservazione discreto) consente di stimare un valore unitario pari a €/mq 1.200,00.

Quest'ultimo quindi è stato moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima:

la superficie commerciale complessiva, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di 71,60 mq ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà oltre la superficie netta delle logge moltiplicato per il coefficiente pari 0,45.

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a 71,60 mq x 1.200,00 €/mq = €85.920,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Trensasco, edificio 4C, interno 9, piano 4	71,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 85.920,00	100,00%	€ 85.920,00
Valore di stima:					€ 85.920,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

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 20/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Galuppo Chiara



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Trensasco, edificio 4C, interno 9, piano 4
Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato come int. 9, sito a piano quarto del caseggiato civ. 4 C di via Trensasco a Genova quartiere di Molassana, la cui costruzione risale al 1963. L'area in cui insiste il caseggiato è in piano, dotata di trasporto pubblico nell'immediata vicinanza con la via Piacenza. L'area è ricca di attività commerciali nelle immediate vicinanze, la zona si caratterizza per la presenza di unità residenziali a confine con la zona industriale. Non distante dalla zona si trova appunto il casello di Genova Est, autostrada E80. L'appartamento soggetto al presente pignoramento è composto da un ingresso, cucina abitabile, bagno con porta finestra, due camere da letto, ripostiglio e due ampi balconi loggiati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1881, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene pignorato, appartiene al Municipio IV - Media Val Bisagno, ed è individuato nel PUC vigente come (v. all.19): CATEGORIA: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE TIPO: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO SIGLA: AR-UR DESCRIZIONE: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. Esso non risulta soggetto a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D.Lgs 22/1/2004). Trattandosi di bene immobile non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Trensasco, edificio 4C, interno 9, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1881, Sub. 10, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	71,60 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava in discrete condizioni manutentive e gli impianti risultavano funzionanti.		
Descrizione:	Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato come int. 9, sito a piano quarto del caseggiato civ. 4 C di via Trensasco a Genova quartiere di Molassana, la cui costruzione risale al 1963. L'area in cui insiste il caseggiato è in piano, dotata di trasporto pubblico nell'immediata vicinanza con la via Piacenza. L'area è ricca di attività commerciali nelle immediate vicinanze, la zona si caratterizza per la presenza di unità residenziali a confine con la zona industriale. Non distante dalla zona si trova appunto il casello di Genova Est, autostrada E80. L'appartamento soggetto al presente pignoramento è composto da un ingresso, cucina abitabile, bagno con porta finestra, due camere da letto, ripostiglio e due ampi balconi loggiati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel corso del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di risiedere nell'appartamento insieme alla moglie, anch'essa proprietaria del bene immobile ed al figlio di 20 anni (v. all. 5).		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 04/03/2008
Reg. gen. 7049 - Reg. part. 1544
Importo: € 230.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 4,15 %
Rogante: PIERO BIGLIA DI SARONNO
Data: 04/03/2008
N° repertorio: 29210
N° raccolta: 20031

