
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Galuppo Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	10
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto 1	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 160/2024 del R.G.E.	26

Lotto 1	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9.....	28

INCARICO

In data 06/05/2024, il sottoscritto Ing. Galuppo Chiara, con studio in Salita San Rocco, 11 int. 41 - 16134 - Genova (GE), email chiaragaluppo@hotmail.it, PEC chiara.galuppo@pec.it, Tel. 3391477178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2024 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 TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato all'int. 21 di Trensasco 4F a Genova.

Al caseggiato si accede dalla via Trensasco, tuttavia essendo in fila secondaria rispetto alla via, per raggiungere l'edificio è necessario utilizzare un ascensore condominiale o percorrere una lunga rampa di scala che conduce al caseggiato.

Dello stesso complesso fa parte anche il civ. 4G.

La costruzione risale al 1963, epoca in cui è stato approvato il progetto per la costruzione di n. 2 caseggiati oggi appunto civ. 4F e 4G.

Nel prosieguo della presente relazione esamineremo nel dettaglio le autorizzazioni di cui si è estratta copia presso gli uffici comunali.

L'area in cui si trova l'immobile è periferica, seppure nei pressi della stessa si trovano diverse attività commerciali, scuole, municipio e tutti i servizi cittadini.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Est (circa 3 km).

L'appartamento soggetto al presente pignoramento di dimensione pari a circa 80 mq, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno e terrazzi.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Posto auto scoperto asservito ad appartamento di cui al bene n. 1 sopra descritto

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

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 TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Il posto auto scoperto confina a nord con corsia comune di manovra, ad est e ad ovest con altri p.auto e a sud confina con distacco (muro di confine con altro mappale).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	7
Balcone scoperto	9,20 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	7
Balcone scoperto	12,70 mq	12,70 mq	0,25	3,17 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				80,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 765, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,57 Piano 6
Dal 29/11/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 765, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,57 Piano 6
Dal 01/01/1992 al 08/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 780, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 6
Dal 08/04/2004 al 11/05/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 765, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 6
Dal 11/05/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 780, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 511,29

		Piano 6
Dal 09/11/2015 al 02/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 780, Sub. 21, Zc. 5 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 511,29 Piano 6

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1996 al 23/03/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 1544, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Rendita € 69,41 Piano T
Dal 23/03/1999 al 16/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 1544, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 16 Superficie catastale 16 mq Rendita € 69,41 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
sta	21	780	21	5	A3	4	5,5	80 mq	511,29 €	6		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

All'interno dell'appartamento sono state riscontrate difformità interne per diversa distribuzione degli ambienti ed esterne per la realizzazione di una veranda su balcone, come meglio evidenziate anche nella planimetria allegata che rappresenta lo stato attuale (v. all. 17).

Nell'attuale planimetria catastale è inoltre indicato il piano errato: l'appartamento infatti si trova al piano settimo e non sesto.

Si rende pertanto necessario depositare aggiornamento di planimetria catastale previa regolarizzazione presso anche l'ente comunale" e rimozione della veranda che non è sanabile come meglio precisato al paragrafo "regolarità edilizia" - costi previsti per la sola presentazione di nuova planimetria catastale €500,00.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	21	1544	9	5	C6	1	16	16 mq	69,41 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Immobile di tipo non di lusso.

La planimetria catastale risulta non conforme (v. all. 4) per cui l'attuale distribuzione interna si evince dalla redatta planimetria che rappresenta fedelmente lo stato attuale dei luoghi (v. all. 17).

A seguito di accesso agli atti presenti in Comune sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- progetto n. 1942 del 1963 (v. all. 7)
- abitabilità n. 1982 del 1968 (v. all. 8).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

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

La planimetria catastale risulta conforme (v. all. 5).

A seguito di accesso agli atti presenti in Comune sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie autorizzative:

- CONDONO domanda S-6736 del 30/03/1995, autorizzato con PROVVEDIEMNTO n. 2363 del 27/11/1997 (v.

all. 10)

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Esiste atto di asservimento del 25/01/1968 rep. 88802, del notaio Giuseppe Crespi (v. all. 19) per inedificabilità del terreno asservito.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Nessuno da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione.

Esternamente il caseggiato si trova in normali condizioni di manutenzione (v. all. 21), tuttavia preme segnalare che dalla copertura sono in atto infiltrazioni (v. all. 22) che causano danni al soffitto dell'appartamento oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Il posto auto scoperto si trova in area dedicata esclusivamente a ricovero auto, l'ingresso avviene da un cancello elettrico (civ. 12A rosso), con cancellino anche pedonale, l'area riservata al gruppo di posti auto scoperti di cui fa parte quello oggetto della presente perizia è delimitata da una sbarra, il posto auto relativo è il num. 9.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Sono di proprietà comune: le rampe di scale che conducono al caseggiato dall'ingresso pedonale su via Trensasco, compreso i cancelli, i citofoni, l'ascensori e tutta la zona antistante il caseggiato adibita a piazzale/portico, nonché il terreno asservito con atto del 1968 (v. all. 19).

Sono poi di proprietà condominiale tutti i beni comuni insiti all'interno del caseggiato, il tutto come meglio precisato nell'allegato regolamento di condominio art 2-3 (v. all. 14) trasmesso in occasione della richiesta di approfondimento (v. all. 13).

Sussiste causa in corso per il crollo di una porzione di muro di contenimento del terreno soprastante (v. all. 13) per cui il giudice si è già espresso con ordinanza.

Dall'esame dei verbali delle ultime assemblee si evince la volontà del condominio di rifacimento di alcune parti comuni e della precedente volontà di usufruire dei bonus fiscali in tale termine.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Le uniche parti comuni rilevate sono la zona di accesso al posto auto, trattasi di breve tratto di strada asfaltata. L'amministratore ha dichiarato che le spese fisse annuali sono di €50,00 e che non esiste regolamento di condominio (v. all. 15).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Esiste atto di asservimento del 25/01/1968 rep. 88802, del notaio Giuseppe Crespi (v. all. 19) per inedificabilità del terreno asservito.

Per altre servitù specifiche si veda art 4 del regolamento di condominio (v. all. 14)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Nessuna rilevata nell'atto (v. all. 12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Il condominio si presenta con struttura in cemento armato e solaio in latero cemento, data anche l'epoca della sua costruzione. Le facciate sono in parte lasciate con c.a. a vista ed in parte tinteggiate.

La porta di ingresso al caseggiato è in alluminio e vetri e dotata di precedente inferriata.

La copertura è in cemento armato con manto in tegole di ardesia.

Internamente l'appartamento presenta pavimento in ceramica e laminato in camera da letto, nel bagno esiste rivestimento murale in ceramica, così come nella zona lavoro della cucina; le pareti, seppure in parte affette dalle infiltrazioni suddette, sono tutte tinteggiate (v. all. 22).

La porta di ingresso è di tipo blindato, quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, come oscuranti invece sono presenti tapparelle in plastica.

L'appartamento è dotato di impianti di riscaldamento centralizzato (ante 1992) con contabilizzatori dei consumi e, per la produzione di acqua calda sanitaria, è installato un boiler a gas istantaneo (posto in cucina).

L'impianto elettrico è presente ma non è dotato di dichiarazione di conformità.

Nel corso del sopralluogo si è inoltre accertata la presenza di impianto di condizionamento che tuttavia risulta non funzionante.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Il posto auto scoperto è composto solo da una pavimentazione in battuto di cemento.
La zona risulta illuminata da lampioni di proprietà comune all'area.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/10/2022
- Scadenza contratto: 31/07/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Proroga automatica di anni 2 in assenza di disdetta.
Cauzione €720,00 (pari a due mensilità del canone mensile).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 4.320,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 0,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 29/11/1990	**** Omissis ****	impianto meccanografico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/11/1990 al 08/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JOMMI MARCO	29/11/1990	40474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2004 al 11/05/2010	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	08/04/2004	2546	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1996 al 23/03/1999	**** Omissis ****	COSTITUZIONE del 12/04/1996 in atti dal 12/04/1996			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/1999 al 08/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		JOMMI MARCO	23/03/1999	65158	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/04/2004	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	08/04/2004	2546	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TORRIGLIA (GE) il 02/01/2013
Reg. gen. 36 - Reg. part. 8
Quota: 1/1
Importo: € 161.296,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il soggetto **** Omissis **** è TERZO DATORE DI IPOTECA, mentre la sig.ra **** Omissis **** è DEBITORE NON DATORE.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a GENOVA il 29/03/2024
Reg. gen. 10711 - Reg. part. 8502
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 154.756,70 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Oneri di cancellazione

Le sopra riportate trascrizioni sono state confermate mediante estrazione presso l'Agenzia delle Entrate di GENOVA delle visure aggiornate al 02/09/2024 ed eseguite sia nominative per **** Omissis **** sia per l'immobile attraverso i dati catastali (v. all. 9b).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TORRIGLIA (GE) il 02/01/2013
Reg. gen. 36 - Reg. part. 8
Quota: 1/1
Importo: € 161.296,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Il soggetto **** Omissis **** è TERZO DATORE DI IPOTECA, mentre la sig.ra **** Omissis **** è DEBITORE NON DATORE.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a GENOVA il 29/03/2024
Reg. gen. 10711 - Reg. part. 8502
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 154.756,70 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

Oneri di cancellazione

Le sopra riportate trascrizioni sono state confermate mediante estrazione presso l'Agenzia delle Entrate di GENOVA delle visure aggiornate al 02/09/2024 ed eseguite sia nominative per **** Omissis **** sia per

l'immobile attraverso i dati catastali (v. all. 9a).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

L'area di cui fa parte il bene pignorato (posto auto scoperto), appartiene al tessuto urbano Comune di Genova, l'assetto geomorfologico è DI TIPO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE (AR-UR) ed in parte in AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO (AC-IN) - (v. all. 16).

L'area è inoltre soggetta a livello paesaggistico come cat. VALORE DEL PAESAGGIO tipo ACQUEDOTTO FASCIA DI RISPETTO.

Esiste inoltre vincolo ai sensi D. LGS: 42 del 2004 per TERRITORIO COPERTO DA FORESTE E BOSCHI, nonché VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Per ulteriori vincoli di riferimento in ambiti diversi fare riferimento all'estratto urbanistico allegato (v. all. 16).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Si veda quanto sopra scritto per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il caseggiato è stato costruito con approvazione del progetto n. 1942 del 1963 (v. all. 7) a seguito del quale è stata rilasciata l'abitabilità n. 1982 del 06/05/1968 (v. all. 8).

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.

Rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, la rappresentazione dello stato di fatto presenta alcune difformità edilizie che sono nel seguito riassunte (v. all. 17):

- diversa distribuzione interna;
- realizzazione di ripostiglio/veranda sul balcone.

L'immobile non presenta vincoli specifici, seppure l'area risulta soggetta a vincoli meglio descritti nel paragrafo "normativa urbanistica".

Si rende necessario regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico.

In oggi i costi stimati per la sanatoria sono approssimativamente stimabili pari ad € 3.000,00, essi comprendono la rimozione della veranda (il cui ampliamento non è consentito per la normativa vigente (l'ampliamento infatti sul patrimonio esistente è consentito unicamente a carattere di intero edificio (v. all. 16a art AU-UR2 - disciplina degli interventi edilizi), e la sanatoria delle opere interne, regolarizzabili.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Immobile privo di impianti e non sussiste obbligo di redigere attestato di prestazione energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.854,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.482,51

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.271,94

Sulla base di quanto fornito dall'amministrazione in merito alla situazione economica dell'int. 21, riepiloghiamo che:

- saldo spese di manutenzione ordinaria: - €436,36 (credito)

- saldo spese di manutenzione straordinaria: €2.653,51

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di un unico lotto composto da n. 2 beni distinti: appartamento e posto auto scoperto.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7
Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato all'int. 21 di

Trensasco 4F a Genova. Al caseggiato si accede dalla via Trensasco, tuttavia essendo in fila secondaria rispetto alla via, per raggiungere l'edificio è necessario utilizzare un ascensore condominiale o percorrere una lunga rampa di scala che conduce al caseggiato. Dello stesso complesso fa parte anche il civ. 4G. La costruzione risale al 1963, epoca in cui è stato approvato il progetto per la costruzione di n. 2 caseggiati oggi appunto civ. 4F e 4G. Nel prosieguo della presente relazione esamineremo nel dettaglio le autorizzazioni di cui si è estratta copia presso gli uffici comunali. L'area in cui si trova l'immobile è periferica, seppure nei pressi della stessa si trovano diverse attività commerciali, scuole, municipio e tutti i servizi cittadini. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Est (circa 3 km). L'appartamento soggetto al presente pignoramento di dimensione pari a circa 80 mq, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno e terrazzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 780, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.000,00

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.24-26):

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 €790,00/1150,00);

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 €675,00/975,00);

3 - acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati, aventi caratteristiche similari al subject, ove appartamenti in zona con stato di manutenzione normale il costo unitario è pari a €/mq 1.216,18.

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario al mq è stato così individuato in €894,00/1.114,00 (min-max) che, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato (che necessita di manutenzione alla copertura), della singola unità (stato di conservazione normale), consente di stimare un valore unitario pari a €/mq 950,00.

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 80,50 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 degli accessori moltiplicati per i coefficienti di destinazione (per i balconi - non viene inserito con destinazione attuale il ripostiglio, essendo abusivo).

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile, tenuto conto dello stato attuale di manutenzione e delle problematiche infiltrative alla copertura, è pari a 80,50 mq x 950,00 €/mq = €76.475,00.

Dovendo adeguare la planimetria catastale nonché depositare progetto in sanatoria per regolarizzare l'appartamento all'attuale stato di fatto, previa rimozione del ripostiglio abusivo ed allo stato attuale non sanabile, si ritiene di poter individuare quale somma da porre a base d'asta "ribassata" delle spese di regolarizzazione urbanistica/edilizia e anche catastale €73.000,00 (arr.to).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9
Posto auto scoperto asservito ad appartamento di cui al bene n. 1 sopra descritto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1544, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 18.400,00

Il metodo di stima scelto è quello della “comparazione diretta” che prevede la determinazione del valore di mercato del posto auto in oggetto, basandosi sull'individuazione di un valore commerciale a mq, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di altre unità avente stessa destinazione d'uso, 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.24-25):

1 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona D03, microzona n. 63 per posti auto scoperti in normali condizioni di manutenzione, fornisce prezzi al mq, compresi tra €780,00/1.150,00);

2 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per posti auto scoperti) fornisce prezzi al mq, compresi tra €563,00/867,00).

Nella zona non ci sono immobili simili al subject attualmente in vendita.

Tenuto conto della scarsa offerta nella zona di immobili simili, ma ampia richiesta, si è ritenuto opportuno attribuire allo stesso bene il valore unitario pari ad € 1.150,00/mq.

Quest'ultimo quindi è stato moltiplicato per la superficie commerciale del posto auto scoperto (16 mq) oggetto della presente stima:

il valore commerciale dell'immobile è pari a 16 mq x 1.150,00 €/mq = €18.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA TRENSASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7	80,47 mq	950,00 €/mq	€ 76.475,00	100,00%	€ 73.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9	16,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 18.400,00	100,00%	€ 18.400,00
				Valore di stima:	€ 91.400,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare, fatto salvo quanto già riportato nella suddetta perizia.

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 02/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluo
- ✓ N° 2 Altri allegati - visura appartamento
- ✓ N° 3 Altri allegati - visura p. auto
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 5 Altri allegati - planimetria catastale p. auto
- ✓ N° 6 Altri allegati - contratto di locazione
- ✓ N° 7 Altri allegati - progetto 1942-1963
- ✓ N° 8 Altri allegati - abitabilità
- ✓ N° 9 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 10 Altri allegati - condono 9763-1997
- ✓ N° 11 Altri allegati - atto di separazione 2004
- ✓ N° 12 Altri allegati - atto acquisto p. auto
- ✓ N° 13 Altri allegati - riscontro da amministratore caseggiato
- ✓ N° 14 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 15 Altri allegati - riscontro amministratore p. auto
- ✓ N° 16 Altri allegati - estratto urbanistico geoportale
- ✓ N° 17 Altri allegati - planimetria stato attuale + raffronto
- ✓ N° 18 Altri allegati - APE
- ✓ N° 19 Altri allegati - atto di asservimento
- ✓ N° 20 Altri allegati - fotografie p. auto

- ✓ N° 21 Altri allegati - fotografie esterni condominio
- ✓ N° 22 Altri allegati - fotografie interne appartamento
- ✓ N° 23 Altri allegati - fotografie spazi esterni appartamento
- ✓ N° 24 Altri allegati - estratto valori OMI
- ✓ N° 25 Altri allegati - estratto borsino p. auto
- ✓ N° 26 Altri allegati - estratto borsino residenziale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7
Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato all'int. 21 di Trensasco 4F a Genova. Al caseggiato si accede dalla via Trensasco, tuttavia essendo in fila secondaria rispetto alla via, per raggiungere l'edificio è necessario utilizzare un ascensore condominiale o percorrere una lunga rampa di scala che conduce al caseggiato. Dello stesso complesso fa parte anche il civ. 4G. La costruzione risale al 1963, epoca in cui è stato approvato il progetto per la costruzione di n. 2 caseggiati oggi appunto civ. 4F e 4G. Nel prosieguo della presente relazione esamineremo nel dettaglio le autorizzazioni di cui si è estratta copia presso gli uffici comunali. L'area in cui si trova l'immobile è periferica, seppure nei pressi della stessa si trovano diverse attività commerciali, scuole, municipio e tutti i servizi cittadini. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Est (circa 3 km). L'appartamento soggetto al presente pignoramento di dimensione pari a circa 80 mq, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno e terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 780, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area di cui fa parte il bene pignorato (posto auto scoperto), appartiene al tessuto urbano Comune di Genova, l'assetto geomorfologico è DI TIPO AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE (AR-UR) ed in parte in AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO EXTRAURBANO (AC-IN) - (v. all. 16). L'area è inoltre soggetta a livello paesaggistico come cat. VALORE DEL PAESAGGIO tipo ACQUEDOTTO FASCIA DI RISPETTO. Esiste inoltre vincolo ai sensi D. LGS: 42 del 2004 per TERRITORIO COPERTO DA FORESTE E BOSCHI, nonché VINCOLO IDROGEOLOGICO. Per ulteriori vincoli di riferimento in ambiti diversi fare riferimento all'estratto urbanistico allegato (v. all. 16).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9
Posto auto scoperto asservito ad appartamento di cui al bene n. 1 sopra descritto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1544, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto sopra scritto per il bene n. 1.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 160/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA TRENASCO, edificio 4F, interno 21, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 780, Sub. 21, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	80,47 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova in normali condizioni di manutenzione. Esternamente il caseggiato si trova in normali condizioni di manutenzione (v. all. 21), tuttavia preme segnalare che dalla copertura sono in atto infiltrazioni (v. all. 22) che causano danni al soffitto dell'appartamento oggetto della presente perizia.		
Descrizione:	Appartamento adibito ad abitazione civile con carattere continuativo, individuato all'int. 21 di Trensasco 4F a Genova. Al caseggiato si accede dalla via Trensasco, tuttavia essendo in fila secondaria rispetto alla via, per raggiungere l'edificio è necessario utilizzare un ascensore condominiale o percorrere una lunga rampa di scala che conduce al caseggiato. Dello stesso complesso fa parte anche il civ. 4G. La costruzione risale al 1963, epoca in cui è stato approvato il progetto per la costruzione di n. 2 caseggiati oggi appunto civ. 4F e 4G. Nel prosieguo della presente relazione esamineremo nel dettaglio le autorizzazioni di cui si è estratta copia presso gli uffici comunali. L'area in cui si trova l'immobile è periferica, seppure nei pressi della stessa si trovano diverse attività commerciali, scuole, municipio e tutti i servizi cittadini. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Est (circa 3 km). L'appartamento soggetto al presente pignoramento di dimensione pari a circa 80 mq, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera matrimoniale, bagno e terrazzi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Trensasco snc, interno 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1544, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	16,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto scoperto si trova in area dedicata esclusivamente a ricovero auto, l'ingresso avviene da un cancello elettrico (civ. 12A rosso), con cancellino anche pedonale, l'area riservata al gruppo di posti auto scoperti di cui fa parte quello oggetto della presente perizia è delimitata da una sbarra, il posto auto relativo è il num. 9.		
Descrizione:	Posto auto scoperto asservito ad appartamento di cui al bene n. 1 sopra descritto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO, EDIFICIO 4F, INTERNO 21, PIANO 7

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a GENOVA il 29/03/2024

Reg. gen. 10711 - Reg. part. 8502

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 154.756,70 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA TRENASCO SNC, INTERNO 9

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a GENOVA il 29/03/2024

Reg. gen. 10711 - Reg. part. 8502

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 154.756,70 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.