

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2.....	14
Descrizione .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità .....	15
Confini .....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	19
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20

Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2024 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 65.578,50</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 22.116,00</b> .....	27



All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via delle Gavette, 8, interno 9, piano 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via G. Murtola, 11/A - 11/B, interno 2, piano S1



LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via delle Gavette, 8, interno 9, piano 4

## DESCRIZIONE

Appartamento posto al 4 piano senza ascensore, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, sgabuzzino, servizio igienico e due balconi.

Esso fa parte di un fabbricato posto in Via Gavette, a nord-ovest rispetto al torrente Bisagno, e sul tratto di versante limitrofo al cimitero di Staglieno. Il corpo di fabbrica dista circa 4 chilometri dalla foce e circa 1.3 chilometri dal raccordo con l'autostrada genova est. La zona è servita da mezzi pubblici, negozi e supermercati. Essa è in parte residenziale ed in parte industriale, ma non è fornita di aree di parcheggio, vi sono posti a parcheggio non a pagamento lungo la via principale di scorrimento Via Piacenza, e nelle traverse adiacenti.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 14 ottobre 2024

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che è stata depositata visura ipotecaria non sull'immobile ma sull'attuale proprietario.

## TITOLARITÀ

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

L'alloggio confina a nord-est con distacco su civico 8B, a sud-est con via delle Gavette e con alloggio civico n°10 altra proprietà, a sud-ovest con alloggio civico n°10 altra proprietà e vano scala condominiale, a nord-ovest con distacco su civico 8A. Sopra alloggi altra proprietà, sotto alloggi altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	94,48 mq	103,15 mq	1	103,15 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	11,36 mq	12,19 mq	0,25	3,05 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,20 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Piano 4
Dal 09/11/2015 al 29/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 112 mq Rendita € 721,75 Piano 4
Dal 29/12/2016 al 18/04/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 721,75 Piano 4
Dal 18/04/2017 al 27/10/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 113 mq Rendita € 721,75 Piano 4
Dal 27/10/2017 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 721,75

## 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	26	269	11	5	A3	5	6,5 vani	110 mq	721,75 €	4	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

I fronti del fabbricato in cui è sito il bene in oggetto risultano in buono stato conservativo, si possono solo notare tracce di annerimento da smog sulla porzione intonacata e tinteggiata al di sopra dello zoccolo alla base di esso. Il marciapiede antistante la palazzina, come le rampe di scale per accedervi dalla pubblica via risultano in sufficiente stato manutentivo, non si rilevano criticità, ma in diversi punti il piano di calpestio in calcestruzzo presenta fessure e crepe, specie in prossimità dell'accostamento di questo con le pedate in pietra degli scalini; anche lungo le pareti di contenimento e confine della rampa con la proprietà appaiono al grezzo e talvolta ammalorate. Entrando nell'androne esso si presenta in buono stato di manutenzione, si notano solo, sotto le finestre che illuminano le rampe, segni lasciati da infiltrazioni penetrate dagli infissi con conseguente sfarinatura e talvolta sfogliatura del manto pittorico in prossimità delle piane poste sotto gli infissi.

All'interno l'alloggio in oggetto risulta in discreto stato manutentivo, nelle finiture delle pareti e dei soffitti, dei pavimenti e dei rivestimenti, arredi e sanitari risultano in ottimo stato conservativo. All'esterno dell'alloggio e precisamente i davanzali in pietra dei poggioli si presentano macchiati.

Gli impianti risultano a norma.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni dello stabile se non l'androne, il vano scala, muratura perimetrale e copertura.

Esso si sviluppa su n.6 livelli fuori terra, sul fronte prospiciente la pubblica via, ma per l'andamento degradante del terreno su cui esso è posto, i livelli fuori terra si riducono a quattro sul fronte posteriore. Il manufatto è morfologicamente rettangolare, con il fronte principale, maggiore in dimensione, rivolto verso la pubblica via, quindi verso sud-est. Esso presenta i primi due livelli unicamente scanditi da bucatore, dove nel primo livello le bucatore si affiancano al portone di ingresso allo stabile, superiormente quindi un piano con bucatore sotto forma di finestre, mentre i quattro livelli soprastanti sono muniti di balconata, che corre lungo tutta la luce del fronte, e suddivisa tra i tre alloggi presenti in ogni piano.

Lo stabile è coronato da un ampio cornicione dato dall'estrusione del solaio di copertura dell'ultimo piano, che

nell'estradosso diventa la copertura piana del fabbricato, sulla quale svetta il locale tecnico. I fronti dati dai lati corti del rettangolo presentano solo bucatore sotto forma di finestre. Il prospetto che guarda verso nord-ovest è scandito con due fasce verticali prive di aperture ai lati, quindi due fasce, simmetriche, munite di balconcini, e da ultimo una fascia centrale con bucatore sotto forma di finestre.

Per accedere allo stabile dalla via delle Gavette bisogna percorrere due rampe di scale che portano ad un breve camminamento che giunge al portone di ingresso. Esso è in anodizzato e vetro, con una parte fissa ed una a battente, e dà accesso ad un'androne rettangolare che termina con una rampa di n. 3 gradini a salire che conducono ad un ballatoio da cui parte il vano scala vero e proprio con le rampe per la risalita (si precisa che non è presente l'ascensore).

L'androne è pavimentato con palladiana in marmi di differenti colorazioni, le pedate degli scalini sono a lastra unica di marmo bianco di Carrara, le alzate in ardesia, alle pareti vi è un rivestimento a lastre in marmo travertino sino ad un'altezza di cm. 170, quindi la restante muratura in elevazione è finita ad intonaco rasato e tinteggiato, come il soffitto. I pianerottoli sono pavimentati in graniglia, le pareti, munite di zocchetto in ardesia, sono rasate e tinteggiate come il soffitto. Le rampe per la risalita sono protette da ringhiera in ferro sormontata da corrimano sempre in ferro tubolare. I portoncini di ingresso alle abitazioni sono in legno circondati da cornice verniciata. Lo stabile è privo di ascensore. Gli alloggi che compongono il manufatto sono 16, di cui n.2 al primo livello, n. 2 al secondo livello e n. 3 a piano per i livelli soprastanti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Lo stabile poggia su fondazione a plinti, ed ha struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato.

L'alloggio in oggetto è posto al quarto piano dello stabile ed occupa la porzione nord-est del piano, con affacci a sud-est, a nord-est ed a nord-ovest. Tramite il portoncino di ingresso blindato si accede ad un ampio ambiente di soggiorno pranzo, che si sviluppa verso nord-ovest con finestra che affaccia sul fronte posteriore, sul fondo di tale ambiente, in direzione nord-est vi è l'angolo cottura, che affaccia a nord-ovest con una porta finestra che apre sul balconcino, tale angolo cottura è delimitato verso sud-est da un tramezzo. Lungo la parete a destra del portoncino di ingresso un varco conduce ad un vano ripostiglio, ed il proseguimento di tale parete, che col tramezzo divisorio dell'angolo cottura crea un corridoio di disimpegno, contiene una seconda bucatore che apre su una camera a sud-est, con porta finestra verso la balconata. A questa porta se ne affianca una successiva, anch'essa di accesso ad una camera con affaccio sulla balconata. Simmetrica, rispetto al corridoio, alla porta di ingresso della stanza suddetta ve ne è un'altra, che apre su una terza stanza a nord-ovest con finestra sul retro. Oltre questi due varchi alle camere il corridoio termina con, sul fondo, una porta che apre sul servizio igienico con finestra sul prospetto nord-est.

L'alloggio è pavimentato con listoni in laminato effetto legno chiaro e zocchetto di finitura del medesimo materiale, eccezion fatta per il servizio igienico, dove la pavimentazione è in piastrelloni in gres rettangolari, ed il rivestimento è sempre piastrelle in gres rettangolari ma di altra colorazione e dimensioni inferiori, posate a ricorsi orizzontali sino ad un'altezza di cm. 200. Lo stesso rivestimento lo si ritrova dietro i pensili della cucina. Pareti e soffitti sono rasati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato laccati e con maniglie in metallo satinato. Gli infissi esterni in alluminio con vetro camera e con sistemi oscuranti in PVC. La pavimentazione dei balconi è in gres, la balaustra è in muratura, nel primo tratto a salire dall'estradosso della soletta, su questa è fissata una ringhiera metallica di protezione che finisce l'altezza di protezione prevista; nel balconcino posto sul retro la balaustra è solo in muratura, intonacata e tinteggiata come i fronti.

L'appartamento è dotato di calderina esterna per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, i corpi riscaldanti sono in alluminio.

Gli impianti sono sotto traccia, a norma, secondo quanto dichiarato dalla proprietaria nel contratto di affitto.

La zona dell'angolo cottura e del corridoio ha una controsoffittatura con corpi illuminanti a faretto incassati, negli altri ambienti i punti luce sono a soffitto, eccetto che nella camera a nordovest dove il corpo illuminante manca.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 04/04/2022
- Scadenza contratto: 31/03/2027

### Stato della causa in corso per il rilascio

Trattasi di contratto di locazione agevolato 3+2 con cedolare secca ex art. 3 comma 11 del d.lgs 23/2011, con canone di locazione annuo pari a euro 6.600,00 oltre a euro 1.200,00 annui per oneri accessori.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2004 al 15/06/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		G. Figari	30/03/2004	66553	14061
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	01/04/2004	13776	8043
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2010 al	**** Omissis ****	<b>VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI</b>			

31/07/2017		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Tribunale di Genova		10/06/2010	3966		
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Genova		21/07/2010	24540	16686	
		<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			
Dal 31/07/2017 al 27/11/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>					
		<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio A. Chivassa		31/07/2017	11580	62125	
		<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Genova		04/08/2017	25820	18170	
<b>Registrazione</b>							
<b>Presso</b>		<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza viene inserito quale allegato n. 21

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Genova il 04/08/2017

Reg. gen. 25821 - Reg. part. 4468  
Quota: 1/1  
Importo: € 231.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 115.900,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio A. Chiavassa  
Data: 31/07/2017  
N° repertorio: 62126  
N° raccolta: 11581

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 05/09/2024  
Reg. gen. 30233 - Reg. part. 23875  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR)** e **ZONA DI RISPETTO - VINCOLO CIMITERIALE**.

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano.

Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in **AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO (100%)** e **AREE INONDABILI (77.3%)**

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **ZONA URBANIZZATA: tipo: URB - Area Urbanizzata**

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato in cui è sito l'alloggio in oggetto è stato edificato con approvazione del progetto da parte degli enti preposti in data 25 novembre 1954, fine lavori del 27/07/1955 e Certificato di Abitabilità N° 2251/1955. E' stata inoltrata al Comune di Genova istanza per modifiche interne all'alloggio in oggetto (pratica 11599/2016), con successiva variante (pratica n.8013/2017) e fine lavori ( pratica n. 10355/2017), che regolarizza lo stato attuale del bene.

### 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.

Lo stato attuale dell'alloggio è conforme con l'ultima autorizzazione agli atti del Comune di Genova.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.431,07

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.604,72

Per quanto concerne le spese straordinarie già deliberate e realizzate (rifacimento prospetti e poggioni con BONUS FACCIATE) la proprietà dell'appartamento int. 9, di cui alla presente, ha un debito pari a 1.604,72 € nei confronti del Condominio.

Le spese ordinarie di amministrazione nel preventivo 2024 sono state calcolate in 1.232,28€, mentre per la gestione 2023 a consuntivo sono risultate pari a 1.198,79 €.

Mentre per quanto riguarda la gestione ordinaria il debito attuale, di rate scadute e non pagate, ammonta a 1.137,10 €



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via G. Murtola, 11/A - 11/B, interno 2, piano S1

## DESCRIZIONE

Box auto all'interno dell'auto rimessa sita al piano S1 del edificio di via G. Murtola civ. 11/A e 11/B.

La palazzina dove è ubicato il box in oggetto si trova in una zona del comune di Genova Pra compresa tra la strada statale SS1 e la tratta dell'autostrada A10, alle spalle del terminal container del Porto di Genova Pra. La zona, centrale, è mista, composta sia da residenze che da capannoni industriali; è servita da negozi, supermercati ed attività commerciali e sportive. Sono presenti aree a parcheggio e parcheggi non a pagamento lungo la rete viaria. La zona è comunque servita da trasporto pubblico.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 19/11/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 19 novembre 2024

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si precisa che è stata depositata visura ipotecaria non sull'immobile ma sull'attuale proprietario.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

**CONFINI**

Il bene confina a nord con box 3 altra proprietà, ad est con passaggio comune, a sud con box 1 altra proprietà, ad ovest con intercapedine condominiale. Sopra con fondi piano terra altra proprietà, sotto sedime condominiale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,43 mq	15,52 mq	1	15,52 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,52 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,52 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>22/12/1982</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq
Dal <b>22/12/1982</b> al <b>28/05/1987</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq
Dal <b>28/05/1987</b> al <b>08/10/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 133,04
Dal <b>08/10/2015</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 133,04
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>06/12/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PRA, Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 133,04

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	12	480	66	2	C6	4	14 mq	17 mq	133,04 €	S1	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del box in oggetto è buono, la serranda di chiusura avvolgibile risulta facilmente apribile ed in buone condizioni manutentive. Occorre precisare che il bene non risulta adoperato dalla proprietà come ricovero per auto, ma come locale di sgombero. Non si rilevano dissesti, ma essendo la superficie del bene, come le pareti di perimetro, quasi totalmente ingombre di oggetti mobili e scatole non si sono potute rilevare le condizioni della totalità della muratura di perimetro, del piano di calpestio, né del solaio di copertura, se non, in quest'ultimo, segni di infiltrazione visibili attraverso una fessura del soppalco che lo nasconde, si rileva inoltre la sfogliatura del manto pittorico in una delle spallette su cui si addossa la serranda. Le porzioni di muratura in elevazione visibili sono in buone condizioni manutentive, il pavimento risulta usurato in alcuni punti. Il fabbricato che contiene il seminterrato dove è ubicato il bene, esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive e l'intera autorimessa è stata oggetto di una recente messa a norma.

## PARTI COMUNI

Come parti comuni al condominio, oltre a vani scala, murature di perimetro e solai di copertura, abbiamo lo spazio esterno a cortile, ottenuto dalla superficie piana di terreno frapposta tra l'angolo retto formato dai due corpi di fabbrica del caseggiato ed il percorso carrabile che lo circonda. Esso, in cui si trova il box in oggetto, come detto è un fabbricato morfologicamente ad L, posto su un lotto urbano centrale e residenziale del comune di Genova Pra. I due manufatti che affiancati compongono la L, hanno due portoni di accesso, 11A ed 11B, che affacciano sul cortile. Un percorso carrabile permette di girare attorno al fabbricato, ed accedere ai posti auto a raso a questo destinati. Lo stabile si sviluppa su n. 7 piani fuori terra, di cui il primo, a livello strada, contiene fondi, nella parte interna a cortile, ed attività commerciali sui lati esterni al fabbricato, mentre i sei soprastanti contengono abitazioni. Infine, una rampa posta a nord-ovest dello stabile conduce ad un livello interrato, che contiene i box auto, con corsia di manovra centrale e box affiancati su entrambi i lati della corsia. Per accedervi vi è, al termine della rampa, un cancello a griglia metallica, automatico, con all'interno maniglione antipanico;

accanto al cancello auto matico vi è una pila con rubinetteria ad uso comune. Sul fondo del percorso di manovra una porta tagliafuoco con maniglione antipanico conduce alle rampe del vano scala condominiale. Il piano interrato ha pavimento industriale in cemento, i pilastri che intervallano i box ed il solaio di copertura sono intonacati e tinteggiati, ogni box è numerato, munito di serranda anti intrusione in alluminio e di corrente elettrica con contatore privato posto sui pilastri a cui si addossano le serrande. L'impianto elettrico è esterno, in appositi tubi passacavi e sul soffitto del percorso carrabile vi sono corpi illuminanti a neon. Sono presenti inoltre cartelli di segnalazione, estintori e rilevatori di fumo.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dello stabile è a travi e pilastri in calcestruzzo armato.

Il box in oggetto è un vano rettangolare con bucatina sottoforma di finestra sulla parete di fondo, essa ha infisso in ferro e vetro stampato, il pavimento è in cemento come la corsia comune, e lungo la luce dell'apertura, interna rispetto all'infisso di chiusura del box, vi è una griglia metallica per la raccolta di acqua e liquidi. Pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati, un corpo illuminante a neon al centro del soffitto illumina l'ambiente, comandato da interruttore posto sul pilastro che funge da spalletta all'ingresso. Sulla parete di fondo e su quella a destra entrando, sono addossate scaffalature metalliche piene di suppellettili vari ed il piano di calpestio è al 90% ingombro di mobili, scatoloni ed altri oggetti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalle debentrici.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/1987 al 04/06/2015	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio G.M. Parlati	28/05/1987	9583	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	U.R. Genova	17/06/1987	421		
Dal 04/06/2015 al	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			



09/12/2024	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	US Genova	08/10/2015	2684	9990

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.

Si precisa che è stata effettuata una ricerca presso l'Archivio Notarile di Genova dell'atto di vendita not. Parlati 28/05/1987 rep. 9583 trascritto a Genova in data 17/05/1987 al n. 421, con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* entrava in possesso del bene, ma che è risultata infruttuosa (vedi all. 44).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Genova il 05/09/2024  
Reg. gen. 30233 - Reg. part. 23875  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è **AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO (AC-IU)** e **ZONA DI RISPETTO - VINCOLO CIMITERIALE**.

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato realizzato su progetto n. 151/1963 dell'Ing. Guano ed autorizzato con licenza edilizia n. 2280 del 15/07/1963 (inizio lavori agosto 1963 e fine lavori gennaio 1966).

L'agibilità è stata autorizzata in data 21 marzo 1966.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 82,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 164,13

Importo spese straordinarie già deliberate: € 328,82

Per quanto concerne le spese straordinarie già deliberate e realizzate (messa a norma autorimessa) la proprietà del box di cui alla presente ha un debito pari a 328,82 € nei confronti del Condominio. Le spese ordinarie di amministrazione nel preventivo 2024/2025 sono state calcolate in 92,18 €, mentre per la gestione 2023/2024 a consuntivo sono risultate pari a 71,95 €.

Altresì il debito nei confronti del condominio per la gestione ordinaria attualmente corrisponde a 482 €.

In considerazione dell'ubicazione dei due beni, in due differenti quartieri genovesi, molto distanti tra loro, è stato ritenuto opportuno formare due lotti distinti al fine di facilitarne la vendita.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via delle Gavette, 8, interno 9, piano 4  
Appartamento posto al 4 piano senza ascensore, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, sgabuzzino, servizio igienico e due balconi. Esso fa parte di un fabbricato posto in Via Gavette, a nord-ovest rispetto al torrente Bisagno, e sul tratto di versante limitrofo al cimitero di Staglieno. Il corpo di fabbrica dista circa 4 chilometri dalla foce e circa 1.3 chilometri dal raccordo con l'autostrada genova est. La zona è servita da mezzi pubblici, negozi e supermercati. Essa è in parte residenziale ed in parte industriale, ma non è fornita di aree di parcheggio, vi sono posti a parcheggio non a pagamento lungo la via principale di scorrimento Via Piacenza, e nelle traverse adiacenti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 69.030,00  
Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario o di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 650 €/mq ai 1.300 €/mq.  
Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al zona OMI D05-periferica/GAVETTE-TRENSASCO-CIMITERO DI STAGLIENO AAB.A (V.PIACENZA-V.DELLE GAVETTE), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 560 €/mq a 830 €/mq nel primo semestre 2024. Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate nel primo trimestre 2024, in una zona compresa nel raggio di soli 500 mq da via delle Gavette, si va da un min di 490 €/mq ad una max di 710 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A03 e A04.  
Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 650 €/mq dando maggior conto a quello che sono state le reali transazioni ed in considerazione sia del suo stato di conservazione ma anche della sua difficile accessibilità (mancanza di ascensore e presenza della rampa prima del portone).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - via delle Gavette, 8, interno 9, piano 4	106,20 mq	650,00 €/mq	€ 69.030,00	100,00%	€ 69.030,00

Valore di stima: € 69.030,00

**Deprezzamenti**

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

**Valore finale di stima: € 65.578,50****LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via G. Murtola, 11/A - 11/B, interno 2, piano S1  
 Box auto all'interno dell'auto rimessa sita al piano S1 del edificio di via G. Murtola civ. 11/A e 11/B. La palazzina dove è ubicato il box in oggetto si trova in una zona del comune di Genova Pra compresa tra la strada statale SS1 e la tratta dell'autostrada A10, alle spalle del terminal container del Porto di Genova Pra. La zona, centrale, è mista, composta sia da residenze che da capannoni industriali; è servita da negozi, supermercati ed attività commerciali e sportive. Sono presenti aree a parcheggio e parcheggi non a pagamento lungo la rete viaria. La zona è comunque servita da trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 23.280,00  
 Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato esser compreso tra i 1.300 ed i 1.900 €/mq.  
 Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Genova alla zona OMI D37-Periferica/PRA` PALMARO TU.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEGRONE-V.SANREMO-V.BRANEGA), nel primo trimestre 2024, variano da 1.400 a 2.050 €/mq.  
 Restringendo la ricerca, sempre sul sito dell'Agenzia delle Entrate per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate da gennaio 2024 a giugno 2024 nella zona OMI D37, in una zona compresa nel raggio di soli 500 mq da via G. Murtola, variano da un minimo di 400 ad un massimo di 2.428 €/mq per la compravendita di un immobile categoria C6. Si ritiene comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 1.500 €/mq in considerazione della posizione centrale all'agglomerato urbano, del suo stato di manutenzione ma soprattutto della recente messa a norma dell'intera autorimessa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Genova (GE) - Via G. Murtola, 11/A - 11/B,	15,52 mq	1.500,00 €/mq	€ 23.280,00	100,00%	€ 23.280,00

interno 2, piano S1				
				Valore di stima: € 23.280,00

Valore di stima: € 23.280,00

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 22.116,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Barra Caracciolo Costantina

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - lotto 1 - Google earth
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - lotto1
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - lotto 1 visura catastale storica
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - lotto 1 tavola autorizzata prot. 720/1954
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - lotto 1 - provvedimento del 1954
- ✓ N° 6 Altri allegati - lotto 1 - relazione tecnica pratica edilizia n. 8013/2017
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - lotto 1 tavola pratica edilizia n. 8013/2017
- ✓ N° 8 Altri allegati - lotto 1 - attestazione variante finale
- ✓ N° 9 Altri allegati - lotto 1 - cartografia del comune
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 1

- ✓ N° 11 Altri allegati - lotto 1 - mappa PTCP
- ✓ N° 12 Altri allegati - lotto 1 - interrogazione urbanistica
- ✓ N° 13 Altri allegati - lotto 1 estratto conto condominiale
- ✓ N° 14 Altri allegati - lotto 1 - bilancio consuntivo 2023 e preventivo 2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - lotto 1 - bilancio consuntivo straordinario - bonus facciate
- ✓ N° 16 Altri allegati - lotto 1 - regolamento condominio
- ✓ N° 17 Altri allegati - lotto 1 - elenco formalità
- ✓ N° 18 Altri allegati - lotto 1 quotazioni OMI
- ✓ N° 19 Altri allegati - lotto 1 - consultazioni valori dichiarati
- ✓ N° 20 Foto - lotto 1
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - lotto 1
- ✓ N° 22 Altri allegati - lotto 1 - contratto di affitto
- ✓ N° 23 Altri allegati - lotto 1 planimetria
- ✓ N° 24 Altri allegati - lotto 1 - APE
- ✓ N° 25 Altri allegati - lotto 1 - Perizia versione privacy
- ✓ N° 26 Ortofoto - lotto 2 - google earth
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - lotto 2
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - lotto 2 - visura catastale storica
- ✓ N° 29 Concessione edilizia - lotto 2 - del 1963
- ✓ N° 30 Certificato di agibilità / abitabilità - lotto 2
- ✓ N° 31 Altri allegati - lotto 2 - cartografia del comune
- ✓ N° 32 Altri allegati - lotto 2 - mappa PTCP
- ✓ N° 33 Altri allegati - lotto 2 - interrogazione urbanistica
- ✓ N° 34 Altri allegati - lotto 2 - estratto conto condominiale
- ✓ N° 35 Altri allegati - lotto 2 - consuntivo 2023-24 e preventivo 2024-25
- ✓ N° 36 Altri allegati - lotto 2 - straord. messa a norma box
- ✓ N° 37 Altri allegati - lotto 2 - regolamento condominiale
- ✓ N° 38 Altri allegati - lotto 2 - elenco formalità (Aggiornamento al 18/12/2024)
- ✓ N° 39 Altri allegati - lotto 2 - quotazioni OMI
- ✓ N° 40 Altri allegati - lotto 2 - consultazione valori dichiarati



- ✓ N° 41 Foto - lotto 2
- ✓ N° 42 Atto di provenienza - lotto 2
- ✓ N° 43 Altri allegati - lotto 2 - planimetria
- ✓ N° 44 Altri allegati - lotto 2 - ricerca infruttuosa archivio notarile
- ✓ N° 45 Altri allegati - Perizia versione privacy



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via delle Gavette, 8, interno 9, piano 4  
Appartamento posto al 4 piano senza ascensore, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, sgabuzzino, servizio igienico e due balconi. Esso fa parte di un fabbricato posto in Via Gavette, a nord-ovest rispetto al torrente Bisagno, e sul tratto di versante limitrofo al cimitero di Staglieno. Il corpo di fabbrica dista circa 4 chilometri dalla foce e circa 1.3 chilometri dal raccordo con l'autostrada genova est. La zona è servita da mezzi pubblici, negozi e supermercati. Essa è in parte residenziale ed in parte industriale, ma non è fornita di aree di parcheggio, vi sono posti a parcheggio non a pagamento lungo la via principale di scorrimento Via Piacenza, e nelle traverse adiacenti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR) e ZONA DI RISPETTO - VINCOLO CIMITERIALE. Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in AREA\_VINCOLO\_IDROGEOLOGICO (100%) e AREE INONDABILI (77.3%) Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA: tipo: URB - Area Urbanizzata

**Prezzo base d'asta: € 65.578,50**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via G. Murtola, 11/A - 11/B, interno 2, piano S1  
Box auto all'interno dell'auto rimessa sita al piano S1 del edificio di via G. Murtola civ. 11/A e 11/B. La palazzina dove è ubicato il box in oggetto si trova in una zona del comune di Genova Pra compresa tra la strada statale SS1 e la tratta dell'autostrada A10, alle spalle del terminal container del Porto di Genova Pra. La zona, centrale, è mista, composta sia da residenze che da capannoni industriali; è servita da negozi, supermercati ed attività commerciali e sportive. Sono presenti aree a parcheggio e parcheggi non a pagamento lungo la rete viaria. La zona è comunque servita da trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è AMBITO DI CONSERVAZIONE - AMBITO DEL TERRITORIO URBANO (AC-IU) e ZONA DI RISPETTO - VINCOLO CIMITERIALE. Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in ZONA URBANIZZATA: tipo: URB - Area Urbanizzata

**Prezzo base d'asta: € 22.116,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 326/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.578,50**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via delle Gavette, 8, interno 9, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 269, Sub. 11, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	106,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I fronti del fabbricato in cui è sito il bene in oggetto risultano in buono stato conservativo, si possono solo notare tracce di annerimento da smog sulla porzione intonacata e tinteggiata al di sopra dello zoccolo alla base di esso. Il marciapiede antistante la palazzina, come le rampe di scale per accedervi dalla pubblica via risultano in sufficiente stato manutentivo, non si rilevano criticità, ma in diversi punti il piano di calpestio in calcestruzzo presenta fessure e crepe, specie in prossimità dell'accostamento di questo con le pedate in pietra degli scalini; anche lungo le pareti di contenimento e confine della rampa con la proprietà appaiono al grezzo e talvolta ammalorate. Entrando nell'androne esso si presenta in buono stato di manutenzione, si notano solo, sotto le finestre che illuminano le rampe, segni lasciati da infiltrazioni penetrate dagli infissi con conseguente sfarinatura e talvolta sfogliatura del manto pittorico in prossimità delle piane poste sotto gli infissi. All'interno l'alloggio in oggetto risulta in discreto stato manutentivo, nelle finiture delle pareti e dei soffitti, dei pavimenti e dei rivestimenti, arredi e sanitari risultano in ottimo stato conservativo. All'esterno dell'alloggio e precisamente i davanzali in pietra dei poggiali si presentano macchiati. Gli impianti risultano a norma.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento posto al 4 piano senza ascensore, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, sgabuzzino, servizio igienico e due balconi. Esso fa parte di un fabbricato posto in Via Gavette, a nord-ovest rispetto al torrente Bisagno, e sul tratto di versante limitrofo al cimitero di Staglieno. Il corpo di fabbrica dista circa 4 chilometri dalla foce e circa 1.3 chilometri dal raccordo con l'autostrada genova est. La zona è servita da mezzi pubblici, negozi e supermercati. Essa è in parte residenziale ed in parte industriale, ma non è fornita di aree di parcheggio, vi sono posti a parcheggio non a pagamento lungo la via principale di scorrimento Via Piacenza, e nelle traverse adiacenti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.116,00**

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via G. Murtola, 11/A - 11/B, interno 2, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 480, Sub. 66, Zc. 2, Categoria C6	<b>Superficie</b>	15,52 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del box in oggetto è buono, la serranda di chiusura avvolgibile risulta facilmente apribile ed in buone condizioni manutentive. Occorre precisare che il bene non risulta adoperato dalla		

	<p>proprietà come ricovero per auto, ma come locale di sgombero. Non si rilevano dissesti, ma essendo la superficie del bene, come le pareti di perimetro, quasi totalmente ingombre di oggetti mobili e scatole non si sono potute rilevare le condizioni della totalità della muratura di perimetro, del piano di calpestio, ne del solaio di copertura, se non, in quest'ultimo, segni di infiltrazione visibili attraverso una fessura del sopralco che lo nasconde, si rileva inoltre la sfogliatura del manto pittorico in una delle spallette su cui si addossa la serranda. Le porzioni di muratura in elevazione visibili sono in buone condizioni manutentive, il pavimento risulta usurato in alcuni punti. Il fabbricato che contiene il seminterrato dove è ubicato il bene, esternamente si presenta in discrete condizioni manutentive e l'intera autorimessa è stata oggetto di una recente messa a norma.</p>
<b>Descrizione:</b>	<p>Box auto all'interno dell'auto rimessa sita al piano S1 del edificio di via G. Murtola civ. 11/A e 11/B. La palazzina dove è ubicato il box in oggetto si trova in una zona del comune di Genova Pra compresa tra la strada statale SS1 e la tratta dell'autostrada A10, alle spalle del terminal container del Porto di Genova Pra. La zona, centrale, è mista, composta sia da residenze che da capannoni industriali; è servita da negozi, supermercati ed attività commerciali e sportive. Sono presenti aree a parcheggio e parcheggi non a pagamento lungo la rete viaria. La zona è comunque servita da trasporto pubblico.</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dalle debitrice.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®