

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nassano Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	7
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	10
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	13
Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	13



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	16
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	17
Formalità pregiudizievoli	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	19
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	25
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare	27
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 156/2023 del R.G.E.	31



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 158.484,0031

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....33

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-233

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso34



Firmato Da: NASSANO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68ec234c68315cd6e5abb1956841a59d



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Nassano Salvatore, con studio in Corso L.A. Martinetti, 77/74 - 16149 - Genova (GE), email geom.nassano@studionassano.it, PEC geom.nassano@pec.studionassano.it, Tel. 3358350209, Fax 0108609890, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 Garello Civ. 2, piano T-1-2 (Coord. Geografiche: 44.428806, 8.892594)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso (Coord. Geografiche: 44.428806, 8.892594)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

Nel Comune di Genova, Circoscrizione di Rivarolo, all'interno di un piccolo fabbricato a forma irregolare, che si eleva su tre piani fuori terra e composto dai due immobili oggetto della procedura:

ABITAZIONE disposta ai piani Terra, Primo, Secondo e Sottotetto abitabile, livelli collegati tra loro da scala interna, con accesso indipendente dalla Via Garello, attraverso portoncino blindato ad un anta, composta da:

- al Piano Terra da un piccolo ingresso ed un locale ripostiglio;
- al Piano Primo da un ampio locale adibito a soggiorno e a cucina, un locale servizio igienico e corridoio;
- al Piano Secondo da n. 2 camera da letto, un locale per servizi igienici, stanza armadi e disimpegno;
- al Piano Sottotetto abitabile da n. 2 camere da letto, un locale lavanderia e disimpegni.

Nel locale ingresso al piano terra, una porta interna collega l'abitazione con il locale box adiacente (bene N. 2).

N.B. A livello del piano Primo, è presente un ampio terrazzo (lastrico solare) pertinenziale che costituisce la copertura dei box sottostanti ai quali si accede dall'area Civ. 14R: terrazzo, della superficie di mq 85 circa, di fatto è collegato all'abitazione, con accesso dal locale soggiorno attraverso scaletta di collegamento.

Il TERRAZZO, catastalmente non accorpato all'abitazione, NON E' STATO INCLUSO NEL PIGNORAMENTO, e quindi deve essere escluso dalla valutazione (cfr note seg).

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.

Il Terrazzo anzi citato è stato acquistato successivamente con atto Not. Ansaldo Edmondo in data 22.05.2003, Rep. N. 33801, trascritto alla Conservatoria RR II di Genova il 03.06.2003, RP.N. 11884; il terrazzo di fatto costituisce pertinenza dell'abitazione, nonostante non sia stato accorpato all'abitazione mediante pratica catastale.

Si segnala che tale porzione immobiliare, possiede propri identificativi catastali, è regolarmente intestata al Catasto Fabbricati in capo agli esecutati, NON E' STATO INDICATA NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE IN ATTI ed è da ritenersi esclusa dalla procedura.

Si suggerisce di estendere il pignoramento a detto bene censito al Catasto Fabbricati di Genova, Sez. Riv. Fg. 35, Mp 464, sub. 3.

In caso contrario dovrà essere intercluso l'accesso dall'abitazione con divieto di utilizzo da parte dell'assegnatario: in tal caso il terrazzo resterebbe intercluso e di proprietà degli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Nel Comune di Genova, Circoscrizione di Rivarolo, All'interno di un piccolo fabbricato composto dai due immobili oggetto della procedura, Locale box situato al Piano Terra avente accesso da cancello cui al Civ. 14 Rosso e attraverso area scoperta privata sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene in esame.

Una porta interna consente il collegamento del box con l'abitazione di cui al bene N. 1 (sub. 5).

All'interno dell'ampio locale Box sono state realizzate le seguenti opere:

- un locale servizio igienico;
- un locale caldaia a servizio dell'abitazione soprastante;
- un ampio soppalco in struttura metallica con pavimento in tavole di legno accessibile da scala avente le medesime caratteristiche.

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.

Come illustrato anche al paragrafo della regolarità edilizia, si precisa quanto segue:

- Il soppalco realizzato in assenza di titoli edilizi non potrà essere mantenuto e dovrà essere demolito;
- le altre opere interne relative al locale servizio igienico e al locale caldaia, necessitano di regolarizzazione edilizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

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

La documentazione prodotta in atti dal punto di vista formale è completa, per gli immobili pignorati.

Tuttavia NON è stato compreso nella procedura un ampio terrazzo a livello del piano primo che non è stato accorpato catastalmente all'abitazione e che di conseguenza resta escluso dalla vendita giudiziaria.

Verosimilmente ciò si è verificato per la mancata effettuazione di esaustivi accertamenti edilizi e catastali, a seguito dei quali si sarebbe potuto comprendere la situazione. In ogni caso, tenuto conto della corposa documentazione edilizia presentata per l'immobile in esame, la situazione non sarebbe stata di agevole comprensione.

Detto terrazzo pertinenziale, costituisce la copertura di una serie di box di recente realizzazione nell'area scoperta adiacente (Mp 464); lo stesso è stato accatastato come "lastrico solare, nella Categoria catastale F/5" e successivamente acquistato dagli esecutati in forza di atto Not. Edmondo Morello in data 22.05.2003 Rep. 33801, registrato a Genova il 03.06.2003 al n. 1456 e trascritto in Genova il 03.06.2003 RP.N. 11884.

Dopo l'acquisto, gli esecutati non hanno presentato la Denuncia di Variazione al Catasto Fabbricati per accorpare il terrazzo all'abitazione; del resto anche la planimetria dell'abitazione deve essere aggiornata ed è possibile contestualmente accorpare detto terrazzo, nella medesima variazione catastale.

Ad avviso dello scrivente, prima di procedere alla vendita giudiziaria si rende necessario estendere il pignoramento al lastrico solare, censito al catasto fabbricati di Genova Sez. Riv. Fg. 35, Mp. 464 - sub. 3 (si allega relativa doc catastale).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

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 GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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

[REDACTED]
[REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

L'abitazione, disposta ai piani terra, primo, secondo e sottotetto, confina, da nord in senso orario con:

- al piano terra con unità sub. 7 (oggetto della procedura), muri perimetrali verso area scoperta civico N. 16R di Via Garello (mp 466 NCT) e con la Via Garello;
- al piano primo con distacco Civ. 14R (Mp 464 sub. 11), con terrazzo (lastrico solare) Mp 464 sub. 3 (di proprietà degli esecutati), area scoperta Civ. N. 16R di Via Garello (mp 466 NCT) e con la Via Garello;
- ai piani superiori con distacco Civ. 14R (Mp 464 sub. 11), distacco sopra il terrazzo (lastrico solare) Mp 464 sub. 3, area scoperta Civ. N. 16R di Via Garello (mp 466 NCT) e con la Via Garello.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Il locale box, da nord in senso orario confina con area scoperta di accesso Civ. 14Rosso (mp 464 sub. 11), posto auto "A" del Civ. 14 Rosso (mp 464 sub. 4), distacco Civ. 16 Rosso (Mp 466 NCT), Via Garello.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione ingresso/rip	3,50 mq	6,00 mq	0,80	4,80 mq	3,80 m	Terra
Abitazione	46,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	Primo
Abitazione	46,00 mq	56,50 mq	1	56,50 mq	2,70 m	Secondo
Abitazione Sottotetto	46,00 mq	58,00 mq	0,50	29,00 mq	2,40 m	Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				151,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Viene escluso dal computo della consistenza la superficie della terrazza a livello del piano primo, di mq 85 che, qualora si effettui l'estensione del pignoramento, ragguagliata col coefficiente 0,15, incrementerebbe la superficie convenzionale di Mq 12,75, determinando una superficie convenzionale complessiva di Mq 164,05.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locale Box	38,00 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	3,80 m	T
Totale superficie convenzionale:				49,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nella consistenza convenzionale non si tiene la superficie del soppalco che dovrà essere demolito.

Il locale box potrebbe essere suddiviso agevolmente in natura in due box distinti, mediante la realizzazione di un tramezzo interno e la razionalizzazione dei varchi di accesso sulla muratura perimetrale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1985 al 26/03/2001		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 465, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Rendita € 0,70 Piano 1-2
Dal 26/03/2001 al 14/02/2002		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 465, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 520,33 Piano 1-2
Dal 14/02/2002 al 20/05/2024		Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 465, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Vani

		Superficie catastale 129 mq Rendita € 520,33 Piano 1-2
--	--	--

si conferma la corrispondenza della intestazione catastale che si identifica con gli attuali proprietari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/11/1985 al 26/03/2001	-	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 35, Part. 465, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C3 Cl.4, Cons. 138 Mq Piano T Graffato 464
Dal 26/03/2001 al 31/01/2002		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 35, Part. 465, Sub. 6, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 138 Mq Rendita € 741,22 Piano T Graffato 464, sub. 1
Dal 31/01/2002 al 14/02/2002		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 35, Part. 465, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 38 Mq Rendita € 204,10 Piano T
Dal 14/02/2002 al 20/05/2024		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 35, Part. 465, Sub. 7, Zc. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 38 Mq Superficie catastale 49 Mq mq Rendita € 204,10 Piano T

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	465	5	4	A3	2	6,5	129 mq	520,33 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risale al 04.11.1985 e si riferisce alla situazione in allora esistente, aggiornata alla pratica di condono edilizio L. 47/85. Successivamente, sono stati realizzati consistenti lavori di ristrutturazione, ultimati nell'anno 2010, con recupero del piano sottotetto e relativa sopraelevazione delle falde, ed altre modifiche interne; interventi non denunciati al Catasto Fabbricati.

Dopo l'acquisto non è stato accorpato all'abitazione il terrazzo pertinenziale, che possiede propri identificativi catastali (Mp 464 sub. 3 - F/5 - lastrico solare), posto a livello del piano primo dal quale si accede con una scaletta di collegamento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	465	7	4	C6	3	38	49 mq	204,1 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La Planimetria catastale non è conforme, per l'esecuzione di opere interne e di un ampio soppalco.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

- accertata la presenza di un Terrazzo pertinenziale, catastalmente non accorpato all'abitazione, escluso dalla procedura esecutiva: ad avviso dello scrivente, nell'interesse della procedura dovrebbe il pignoramento prima della vendita giudiziaria dovrebbe essere esteso a detto terrazzo;
- istituito fondo patrimoniale regolarmente trascritto (N. Trasc. RPN. 20200/2006), per il quale non sono stati istituiti particolari vincoli di destinazione e/o di utilizzazione dei beni;
- nelle more della separazione giudiziale tra i coniugi, il Giudice ha emesso provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario di figlio minore (N. Trasc. RPN. 19174/2020);
- per l'accesso al locale box si deve attraversare il cancello carrabile Civ. 14R ed un tratto di area privata (Mp 464 sub. 11), sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del box.

- sussiste necessità della presentazione / completamento di pratiche catastali/edilizie-amministrative, oltre alla demolizione di un soppalco al piano terra, adempimenti che resteranno a carico dell'assegnatario, i cui costi vengono stimati dal sottoscritto al fine di determinare un deprezzamento del prezzo di vendita, per assenza di garanzia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

- istituito fondo patrimoniale regolarmente trascritto (N. Trasc. RPN. 20200/2006), per il quale non sono stati istituiti particolari vincoli di destinazione e/o di utilizzazione dei beni;

- per l'accesso al locale box si deve attraversare il cancello carrabile Civ. 14R ed un tratto di area privata (Mp 464 sub. 11), sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del box medesimo.

- sussiste necessità della presentazione / completamento di pratiche catastali/edilizie-amministrative, oltre alla demolizione di un soppalco al piano terra, adempimenti che resteranno a carico dell'assegnatario, i cui costi vengono stimati dal sottoscritto al fine di determinare un deprezzamento del prezzo di vendita, per assenza di garanzia.

PATTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

/////

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

////

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

L'Abitazione, tenuto conto dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne, sia in quelle interne.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Immobile in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

Tenuto conto che l'abitazione fa parte di un piccolo fabbricato costituito dalle sole unità oggetto di pignoramento, quindi l'abitazione e il box pertinenziale, si può affermare che non vi sono parti comuni da segnalare/evidenziare.

Qualora il pignoramento sia esteso al terrazzo pertinenziale, tenuto conto che lo stesso costituisce copertura dei box sottostanti, in caso di necessità di interventi di manutenzione straordinaria le spese del lastrico solare andranno ripartite sulla base dei criteri enunciati all'art. 1126 del codice civile. mentre per i prospetti laterali dovranno essere redatte apposite tabelle millesimali per quel corpo di fabbrica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Tenuto conto che il locale box fa parte di un piccolo fabbricato costituito dalle sole unità oggetto di pignoramento, quindi l'abitazione e il box pertinenziale, si può affermare che non vi sono parti comuni da segnalare/evidenziare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

/////

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

////

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

Edificio a forma irregolare in struttura portante in elevazione muraria, con strutture orizzontali in latero cemento; la copertura di recente realizzazione (innalzata) è a falde inclinate, con struttura lignea.

Prospetti intonacati al civile e tinteggiati con gradevoli decorazioni a due colori, che tendono ad evidenziare i serramenti esterni, il basamento, gli spigoli e la gronda. La copertura è in abbadini di ardesia alla genovese. L'accesso avviene direttamente dalla Via Garelo, attraverso portoncino blindato.

Il piccolo fabbricato, in fregio alla Via Garelo, è posto in adiacenza sul lato Est ad un corpo monopiano sul quale sono stati realizzati una serie di box, la cui copertura costituisce il terrazzo pertinenziale dell'abitazione (bene 1).

Le altezze interne nette dei piani primo e secondo sono di mt 2,70, mentre il sottotetto abitabile ha altezza interna variabile da m 1,50 a m 3,10.

Finiture dell'immobile:

- prima rampa di scala in muratura con pedate ed alzate in marmo;
- scale ai piani superiori con pedate in legno e struttura in ferro;
- pavimenti del piano primo in piastrelle di grès porcellanato;
- pavimenti del piano secondo in ceramica, nelle camere in parquet di legno prefinito;
- pavimenti piano sottotetto in ceramica;

- pavimenti e rivestimenti locali servizi igienici in ceramica;
- pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati;
- porte interne in legno; serramenti esterni in alluminio preverniciato a colore bianco con vetrocamera, dotati di persiane ad ante in alluminio di colore verde.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Edificio a forma irregolare in struttura portante in elevazione muraria, con strutture orizzontali in latero cemento; la copertura di recente realizzazione (innalzata) è a falde inclinate, con struttura lignea.

Prospetti intonacati al civile e tinteggiati con gradevoli decorazioni a due colori, che tendono ad evidenziare i serramenti esterni, il basamento, gli spigoli e la gronda. La copertura è in abbadini di ardesia alla genovese. L'accesso avviene da cancello carrabile Civ. 14 Rosso ed area di proprietà di terzi sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'unità immobiliare adibita a box.

Il piccolo fabbricato, in fregio alla Via Garelo, è posto in adiacenza sul lato Est ad un corpo monopiano sul quale sono stati realizzati una serie di box, la cui copertura costituisce il terrazzo pertinenziale dell'abitazione (bene 1).

L'altezza interna netta del box è di Mq 3,80.

Finiture dell'immobile:

- serranda metallica con all'interno serramento in alluminio preverniciato bianco e vetro, a due ante;
- finestra in alluminio preverniciato bianco e vetro con apertura a vasistas, ed inferriata esterna.
- pavimento in piastrelle di ceramica monocottura
- pavimento e rivestimento locale servizio igienico in ceramica;
- pareti intonacate al civile e tinteggiati;
- soffitti ultimati con perlinato di legno.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

Come si evince dallo stato di famiglia allegato, l'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dall'esecutata

[REDACTED]

Si richiama altresì il provvedimento di separazione giudiziaria dei coniugi eseguiti, col quale la casa coniugale è stata assegnata alla Sig.ra [REDACTED] # in quanto affidataria dei figli minori, regolarmente trascritto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dall'esecutata [REDACTED] e dai propri figli minori:

[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/2001 al 14/02/2002	[REDACTED]	Decreto di Trasferimento autorità giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	26/03/2001	269 Cron. n. 745	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Genova	24/04/2001	11807	7834
		Registrazione			
Dal 14/02/2002	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	31/03/2001	2521	
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Marco JOMMI	14/02/2002	71245	9788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Genova	18/02/2002	5514	3984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/02/2002	1239 serie1V	



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 variata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/03/2001 al 14/02/2002		Decreto di trasferimento autorità giudiziaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2001	269 Cron. N. 745	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Genova	24/04/2001	11807	7834
		Registrazione			
Dal 14/02/2002		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ag. Entrate Genova 1	31/03/2001	2521	
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Marco Jommi	14/02/2002	71245	9788
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II di Genova	18/02/2002	5514	3984
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	26/02/2002	1239, serie 1V	

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia a Concessione di Mutuo

Iscritto a Genova il 18/02/2002

Reg. gen. 5515 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria

Iscritto a Genova il 13/01/2022

Reg. gen. 860 - Reg. part. 133

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 28/06/2006

Reg. gen. 33383 - Reg. part. 20200

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Fermo restando ogni decisione del Giudice, a parere del CTU, tenuto conto che in sede di costituzione del fondo patrimoniale non sono stati istituiti particolari vincoli di destinazione e/o di utilizzazione dei beni, si può affermare che il fondo patrimoniale può essere superato dalla vendita giudiziaria, e che tale fondo non incide sul valore dei beni e quindi sul prezzo di vendita.

- **Provvedimento Assegnazione in godimento casa familiare**

Trascritto a Genova il 21/09/2020

Reg. gen. 26444 - Reg. part. 19174

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Con sentenza del Tribunale di Genova N. 1440/2019, pubblicata il 09.05.2019, è stata disposta, nell'ambito della separazione giudiziale, l'assegnazione della casa coniugale alla #Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in quanto affidataria del figlio minore, quest'ultimo collocato c/o la stessa. Si precisa che alla data odierna il Figlio [REDACTED] è tuttora di età minore.

Fermo restando ogni decisione del Giudice, che deciderà sulla eventuale cancellazione della formalità, questa situazione sembrerebbe essere opponibile a terzi.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 23/05/2023

Reg. gen. 17545 - Reg. part. 13818

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Si segnalano le seguenti Note di trascrizione:

- Nota di Trascrizione RP N. 20200 del 28/06/2006, per la istituzione di un fondo patrimoniale familiare, cfr nota interna;

- Nota di Trascrizione RP N. 19174 del 21.09.2020, cui al provvedimento di assegnazione della casa familiare al coniuge affidatario di figlio minore, nell'ambito della separazione giudiziarie (cfr nota interna).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia a Concessione di Mutuo

Iscritto a Genova il 18/02/2002

Reg. gen. 5515 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Esattoriale
Iscritto a Genova il 01/10/2005
Reg. gen. 51762 - Reg. part. 11952
Quota: 1/2
Importo: € 5.059,30
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 2.529,65
Rogante: Gest Line S.p.A.
N° repertorio: 160148/48
- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria
Iscritto a Genova il 13/01/2022
Reg. gen. 860 - Reg. part. 133
Quota: 1/1
Importo: € 330.534,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 165.267,00
Rogante: Not. Marco Jommi
Data: 14/02/2002
N° repertorio: 71246

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**
Trascritto a Genova il 28/06/2006
Reg. gen. 33383 - Reg. part. 20200
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente
Note: Fermo restando ogni decisione del Giudice, a parere del CTU, tenuto conto che in sede di costituzione del fondo patrimoniale non sono stati istituiti particolari vincoli di destinazione e/o di utilizzazione dei beni, si può affermare che il fondo patrimoniale può essere superato dalla vendita giudiziaria, e che tale fondo non incide sul valore dei beni e quindi sul prezzo di vendita.
- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 23/05/2023
Reg. gen. 17545 - Reg. part. 13818
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Si segnala la seguente Nota di trascrizione:

- Nota di Trascrizione RP N. 20200 del 28/06/2006, per la istituzione di un fondo patrimoniale familiare, cfr nota interna.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 27 del Municipio V VALPOLCEVERA, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III^a del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939).

Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II^a del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089).

L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO TORRENTE POLCEVERA, AMBITO N. 13.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 27 del Municipio V VALPOLCEVERA, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE.

Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III^a del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939).

Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II^a del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089).

L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO TORRENTE POLCEVERA, AMBITO N. 13.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2**

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 non risulta agibile.

Il fabbricato originario risale ad epoca antecedente il 01.09.1967, ed era composto da n. 2 abitazioni disposte ai primo e secondo; in tempi successivi, vi è stato prima l'accorpamento delle abitazioni, e poi il recupero ai fini abitativi del sottotetto, con innalzamento delle falde della copertura, ai sensi della Legge Regionale 24/2001 e

Le pratiche edilizie presentate, che interessano l'immobile N. 1, in ordine cronologico, sono le seguenti:

- ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO Prot. C-3954 / 04.02.1986, a seguito della quale è stato rilasciato provvedimento N. 24494 / 05.06.1996; le opere oggetto di sanatoria, realizzate nell'anno 1982, sono le seguenti:

* opere di restauro comportanti la fusione delle unità abitative poste ai piani primo e secondo;
* il frazionamento dell'immobile 14 Rosso al P.T. dal resto dell'area adiacente nella quale erano stati edificati corpi in muratura inerenti l'attività artigianale in allora esistente ed opere correlate;

- DOMANDA D-339/ 1981, istanza per la richiesta di autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura del fabbricato, in abbadini di ardesia, a seguito della quale è stata rilasciata autorizzazione edilizia N. 752 / 01.06.1981;

- PROGETTO P-531/ 1981, per il risanamento igienico-conservativo del fabbricato ed opere interne, presentata in data 31.12.1981, con diniego da parte dell'Ufficio Comunale del 29.09.1982 Prot. 9416/'81, per motivi conseguenti alla tipologia di intervento edilizio, non ammesso nella zona di riferimento del PRG vigente;

- PROGETTO P-327/ 1983, inerente la richiesta di autorizzazione per il rifacimento del solaio del piano primo: progetto che non ha avuto seguito per carenza della documentazione, come da lettera del Comune in data 16.04.1983, Prot. 6754/'83;

- ILLECITO EDILIZIO accertato con Verbale 1077/AE del 25.09.2003, inerente opere interne e creazioni di locali al piano terra, la realizzazione di cambio di destinazione d'uso del laboratorio a locale autorimessa; realizzazione di un soppalco al piano terra; trasformazione di finestra in portafinestra al piano primo, per consentire l'accesso al terrazzo anch'esso modificato; realizzazione di scala a chiocciola per accedere al locale sottotetto e demolizione di tramezzo al piano primo;

- PROGETTO P-3764/ 2006: Richiesta di PERMESSO IN SANATORIA, per le opere di cui sopra, pratica annullata e sostituita dalla seguente pratica, come richiesto dall'ufficio del comune con lettera 27.06.2007 Prot. 725723;

- PROGETTO P-2309/ 2007: Richiesta di PERMESSO IN SANATORIA (accertamento di conformità), per le opere di cui sopra, a seguito della quale il Comune ha rilasciato TITOLO PARZIALMENTE IN SANATORIA con applicazione di sanzione per le opere oggetto di accertamento e contestuale rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE N. 908/ 09.12.2009, per ulteriori interventi di Ristrutturazione Edilizia, tra cui il recupero del sottotetto abitabile con rialzo delle falde di copertura ai sensi della L.R. 24/010 e s.m.i.

- PROGETTO P-7179/ 2010, D.I.A. VARIANTE FINALE al P.C. 908/2009 (P. 2309/2007), consistenti in modifiche esterne, realizzazione di n. 2 Velux in copertura, piccole opere interne nel locale sottotetto e traslazione della scala di collegamento tra il piano secondo ed il piano sottotetto.

- Il Collaudo Statico della nuova struttura in c.a. del sottotetto, a firma dell'Ing. Mariscotti Davide, è stato depositato in data 01.10.2010.

- Non è stata presentata istanza di agibilità / abitabilità per il fabbricato, che doveva essere presentata entro 60 gg dalla data di ultimazione dei lavori, anche sotto forma di autocertificazione da parte della D.L.; la mancanza del certificato di abitabilità/agibilità non limita la commerciabilità del bene e che resta a carico dell'aggiudicatario ma documentazione finale, i cui costi saranno deprezzati per mancanza di garanzia, previa acquisizione delle certificazioni degli impianti.

- 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.

Attestazione Energetica in fase di predisposizione dal CTU.

Gli impianti dell'immobili sono tutti funzionanti ed in buone condizioni, ma non sono state fornite le relative certificazioni.

il locale caldaia è stato realizzato al piano terra, all'interno del locale Civ. 14Rosso (Immobile N. 2)

Al fine dell'ottenimento del certificato di agibilità, sarà necessario far redigere certificati di rispondenza degli impianti tecnologici e della conformità alla Legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

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 non risulta agibile.

Il fabbricato originario risale ad epoca antecedente il 01.09.1967, ed era composto da n. 2 abitazioni disposte ai primo e secondo; in tempi successivi, vi è stato prima l'accorpamento delle abitazioni, e poi il recupero ai fini abitativi del sottotetto, con innalzamento delle falde della copertura, ai sensi della Legge Regionale 24/2001 e s.m.i.

Le pratiche edilizie presentate, che interessano l'immobile N. 2, in ordine cronologico sono le seguenti:

- ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO Prot. C-3954 / 04.02.1986, a seguito della quale è stato rilasciato provvedimento N. 24494 / 05.06.1996; le opere oggetto di sanatoria, realizzate nell'anno 1982, sono le seguenti:

- * opere di restauro comportanti la fusione delle unità abitative poste ai piani primo e secondo;
- * il frazionamento dell'immobile 14 Rosso al P.T. dal resto dell'area adiacente nella quale erano stati edificati corpi in muratura inerenti l'attività artigianale in allora esistente ed opere correlate;

- DOMANDA D-339/ 1981, istanza per la richiesta di autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura del fabbricato, in abbadini di ardesia, a seguito della quale è stata rilasciata autorizzazione edilizia N. 752 / 01.06.1981;

- PROGETTO P-531/ 1981, per il risanamento igienico-conservativo del fabbricato ed opere interne, presentata in data 31.12.1981, con diniego da parte dell'Ufficio Comunale del 29.09.1982 Prot. 9416/'81, per motivi conseguenti alla tipologia di intervento edilizio, non ammesso nella zona di riferimento del PRG vigente;

- PROGETTO 5114/ 2001 con diniego 11.12.2001 Prot. 1471, per richiesta di opere in deroga al R.E.C. di Genova;

- PROGETTO 7513/ 2001 DIA opere interne, e variante 2153/ 2002 opere interne / tamponamento

autorimessa (immobile in esame e locali carrabili adiacenti);

- ILLECITO EDILIZIO accertato con Verbale 1077/AE del 25.09.2003, inerente opere interne e creazioni di locali al piano terra, la realizzazione di cambio di destinazione d'uso del laboratorio a locale autorimessa; realizzazione di un soppalco al piano terra; trasformazione di finestra in portafinestra al piano primo, per consentire l'accesso al terrazzo anch'esso modificato; realizzazione di scala a chiocciola per accedere al locale sottotetto e demolizione di tramezzo al piano primo.

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.

Gli impianti dell'immobile sono tutti funzionanti ed in buone condizioni, ma non sono state fornite le relative certificazioni.

Il locale caldaia, realizzato al piano terra del fabbricato, serve per il riscaldamento dell'Immobile N. 1.

Il locale box era stato oggetto di condono edilizio nel 1985, dichiarato ad uso laboratorio per l'attività artigianale in allora esistente.

In seguito è stata ripristinata la destinazione d'uso a locale BOX, sia dal punto di vista edilizio sia dal punto di vista catastale.

Tuttavia all'interno dell'immobile sono state realizzate ulteriori opere in assenza di titolo edilizio, e precisamente:

- un ampio soppalco in struttura metallica con pavimento in tavole di legno che, essendo realizzato in assenza di titoli edilizi, non potrà essere mantenuto e dovrà essere demolito;
- un piccolo locale per servizi igienici;
- un locale caldaia a servizio dell'abitazione soprastante (bene N. 1).

Necessaria quindi la regolarizzazione edilizia di tali opere interne, fatta eccezione per il soppalco che dovrà essere demolito.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In assenza della costituzione di un condominio e tenuto conto della proprietà unica del piccolo fabbricato in capo agli esecutati, non sussistono oneri e spese condominiali pregresse.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In assenza della costituzione di un condominio e tenuto conto della proprietà unica del piccolo fabbricato in capo agli esecutati, non sussistono oneri e spese condominiali pregresse.

Relativamente alla servitù di passaggio sull'area scoperta per l'accesso al locale box (Mp 464 sub. 11), competeranno le spese di manutenzione e conservazione del cancello carrabile e della area medesima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

/////

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

• **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2**

Nel Comune di Genova, Circoscrizione di Rivarolo, all'interno di un piccolo fabbricato a forma irregolare, che si eleva su tre piani fuori terra e composto dai due immobili oggetto della procedura: ABITAZIONE disposta ai piani Terra, Primo, Secondo e Sottotetto abitabile, livelli collegati tra loro da scala interna, con accesso indipendente dalla Via Garello, attraverso portoncino blindato ad un anta, composta da: - al Piano Terra da un piccolo ingresso ed un locale ripostiglio; - al Piano Primo da un ampio locale adibito a soggiorno e a cucina, un locale servizio igienico e corridoio; - al Piano Secondo da n. 2 camera da letto, un locale per servizi igienici, stanza armadi e disimpegno; - al Piano Sottotetto abitabile da n. 2 camere da letto, un locale lavanderia e disimpegni. Nel locale ingresso al piano terra, una porta interna collega l'abitazione con il locale box adiacente (bene N. 2). N.B. A livello del piano Primo, è presente un ampio terrazzo (lastrico solare) pertinenziale che costituisce la copertura dei box sottostanti ai quali si accede dall'area Civ. 14R: terrazzo, della superficie di mq 85 circa, di fatto è collegato all'abitazione, con accesso dal locale soggiorno attraverso scaletta di collegamento. Il TERRAZZO, catastalmente non accorpato all'abitazione, NON E' STATO INCLUSO NEL PIGNORAMENTO, e quindi deve essere escluso dalla valutazione (cfr note seg).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 465, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 166.430,00

Il valore dell'abitazione, qualora si estendesse il pignoramento al terrazzo, sarebbe pari a:

Valore Abitazione con terrazzo = $Mq\ 164,05 \times €\ 1.100/mq = €\ 180.455.$

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso
Nel Comune di Genova, Circonscrizione di Rivarolo, All'interno di un piccolo fabbricato composto dai due immobili oggetto della procedura, Locale box situato al Piano Terra avente accesso da cancello cui al Civ. 14 Rosso e attraverso area scoperta privata sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene in esame. Una porta interna consente il collegamento del box con l'abitazione di cui al bene N. 1 (sub. 5). All'interno dell'ampio locale Box sono state realizzate le seguenti opere: - un locale servizio igienico; - un locale caldaia a servizio dell'abitazione soprastante; - un ampio soppalco in struttura metallica con pavimento in tavole di legno accessibile da scala avente le medesime caratteristiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 465, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 46.550,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2	151,30 mq	1.100,00 €/mq	€ 166.430,00	100,00%	€ 166.430,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso	49,00 mq	950,00 €/mq	€ 46.550,00	100,00%	€ 46.550,00
Valore di stima:					€ 212.980,00

Valore di stima: € 212.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento per vendita giudiziaria, al di fuori dal libero mercato	15,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili, assegnazione della casa coniugale	5,00	%
variazioni catastali per aggiornamento planimetrie catastali dei due beni	1200,00	€
Oneri di regolarizzazione edilizia opere interne al piano terra: progetto, sanzione	2200,00	€
pratiche amministrative inerenti il rilascio della certificazione di agibilità (Legge 10'91, certificati di rispondenza impianti, ecc)	5000,00	€
Smontaggio del soppalco realizzato al piano terra (bene n. 2), carico e smaltimento alla pubblica discarica.	3500,00	€

Valore finale di stima: € 158.484,00

Il prezzo di vendita di € 158.484 anzi determinato non comprende il valore del terrazzo pertinenziale (Sez. RIV., Fg. 35, Mp 464, Sub. 3) che allo stato attuale è stato escluso dal pignoramento e quindi dalla vendita

Qualora si estenda il pignoramento anche al terrazzo pertinenziale, si determina di seguito il prezzo di vendita dei beni, aggiornato con l'incremento del valore dello stesso, ed applicate le detrazioni per assenza di garanzia:

Valore bene 1 ABITAZIONE PT-1-2-Sottotetto = € 180.455

Valore bene 2 LOCALE BOX PT = € 46.550

=====

Valore complessivo = € 227.005

detrazioni percentuali -20% = € -45.401

detrazioni valorizzate = € -11.900

=====

totale detrazioni assenza di garanzia = € -57.301

=====

PREZZO DI VENDITA CON TERRAZZO PERTINENZ. = € 169.704

=====

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si esprime riserva per il mancato pignoramento del terrazzo pertinenziale (lastrico solare), catastalmente non accorpato all'abitazione dal quale si accede dal livello del piano primo, acquistato dagli esecutati successivamente al primo acquisto, correttamente intestato agli stessi esecutati.

Si segnala che su detto lastrico, censito al catasto Fabbricati alla sez. RIV, Fg 35, Mp 464, Sub. 3, dopo l'acquisto in favore degli esecutati, grava la seguente formalità :

- Trascrizione per COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE trascritta il 28.06.2006 RP N. 20200 RG N. 33383, che interessa anche gli altri beni oggetto della procedura.

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 24/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nassano Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - copia Atto Not. Jommi Marco 14.02.2002
- ✓ Atto di provenienza - copia Atto Not. Edmondo Ansaldo 22.05.2003 Rep. 33801
- ✓ Atto di provenienza - copia Atto Massimo Di Paolo 18.05.2006 Rep 62636 - costituzione Fondo Patrimoniale
- ✓ Estratti di mappa - Estratto di Mappa NCT
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali attuali e storiche, anche per terrazzo pertinenziale
- ✓ Google maps - Estratti cartografici, stradario e Ortofoto
- ✓ Foto - Documentazione Fotografica
- ✓ Concessione edilizia - Condoni Edilizi, Pratiche Edilizie
- ✓ Tavola del progetto - tavole di progetto di ultima approvazione
- ✓ Altri allegati - trascrizione Sentenza Separazione Giudiziale tra i coniugi
- ✓ Altri allegati - Stato di Famiglia - residenza - Stato Civile
- ✓ Altri allegati - Aggiornamento formalità a carico degli esecutati
- ✓ Altri allegati - Note di Trascrizione - Iscrizione formalità
- ✓ Altri allegati - Valori e Zone OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Garelo Civ. 2, piano T-1-2
Nel Comune di Genova, Circoscrizione di Rivarolo, all'interno di un piccolo fabbricato a forma irregolare, che si eleva su tre piani fuori terra e composto dai due immobili oggetto della procedura: ABITAZIONE disposta ai piani Terra, Primo, Secondo e Sottotetto abitabile, livelli collegati tra loro da scala interna, con accesso indipendente dalla Via Garelo, attraverso portoncino blindato ad un'anta, composta da: - al Piano Terra da un piccolo ingresso ed un locale ripostiglio; - al Piano Primo da un ampio locale adibito a soggiorno e a cucina, un locale servizio igienico e corridoio; - al Piano Secondo da n. 2 camera da letto, un locale per servizi igienici, stanza armadi e disimpegno; - al Piano Sottotetto abitabile da n. 2 camere da letto, un locale lavanderia e disimpegni. Nel locale ingresso al piano terra, una porta interna collega l'abitazione con il locale box adiacente (bene N. 2). N.B. A livello del piano Primo, è presente un ampio terrazzo (lastrico solare) pertinenziale che costituisce la copertura dei box sottostanti ai quali si accede dall'area Civ. 14R: terrazzo, della superficie di mq 85 circa, di fatto è collegato all'abitazione, con accesso dal locale soggiorno attraverso scaletta di collegamento. Il TERRAZZO, catastalmente non accorpato all'abitazione, NON E' STATO INCLUSO NEL PIGNORAMENTO, e quindi deve essere escluso dalla valutazione (cfr note seg). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 465, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE. Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 27 del Municipio V VALPOLCEVERA, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE. Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III^ del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939). Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II^ del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089). L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO TORRENTE POLCEVERA, AMBITO N. 13. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Garelo Civ. 14 Rosso
Nel Comune di Genova, Circoscrizione di Rivarolo, All'interno di un piccolo fabbricato composto dai due immobili oggetto della procedura, Locale box situato al Piano Terra avente accesso da cancello cui al Civ. 14 Rosso e attraverso area scoperta privata sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore del bene in esame. Una porta interna consente il collegamento del box con l'abitazione di cui al bene N. 1 (sub. 5). All'interno dell'ampio locale Box sono state realizzate le seguenti opere: - un locale servizio igienico; - un locale caldaia a servizio dell'abitazione soprastante; - un ampio soppalco in struttura metallica con pavimento in tavole di legno accessibile da scala avente le medesime caratteristiche. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 465, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con Determinazione Dirigenziale della Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti N. 2015 / 118.0.0/18, conclusiva della Conferenza dei Servizi sul PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, pubblicata sul sito informatico del Comune di Genova e depositata

c/o l'Albo Pretorio e l'Archivio Cartografico del Settore Urbanistica in data 03.12.2015, è entrato in vigore il NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE. Il NUOVO PUC del Comune di Genova, classifica la zona entro la quale è ubicata l'unità immobiliare in esame alla tavola di assetto urbanistico N. 27 del Municipio V VALPOLCEVERA, quale AMBITO DEL TERRITORIO URBANO, Zona AR-UR AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE. Sull'area ove è ubicato il fabbricato NON GRAVA IL VINCOLO DI TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI, ai sensi dell'art. 136 della parte III^a del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i (ex Legge 1497 / 1939). Il fabbricato in oggetto NON È VINCOLATO A TUTELA DEL PATRIMONIO STORICO ARCHITETTONICO E MONUMENTALE ai sensi alla parte II^a del D. Lgs. N. 42 / 22.01.2004 e ss.mm.i, (ex Legge 01.06.1939, n° 1089). L'area ove sorge il fabbricato è inserita nel PIANO DI BACINO TORRENTE POLCEVERA, AMBITO N. 13. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Prezzo base d'asta: € 158.484,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.484,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Garello Civ. 2, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 465, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	151,30 mq
Stato conservativo:	L'Abitazione, tenuto conto dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, sia nelle parti esterne, sia in quelle interne.		
Descrizione:	Nel Comune di Genova, Circostrizione di Rivarolo, all'interno di un piccolo fabbricato a forma irregolare, che si eleva su tre piani fuori terra e composto dai due immobili oggetto della procedura: ABITAZIONE disposta ai piani Terra, Primo, Secondo e Sottotetto abitabile, livelli collegati tra loro da scala interna, con accesso indipendente dalla Via Garello, attraverso portoncino blindato ad un anta, composta da: - al Piano Terra da un piccolo ingresso ed un locale ripostiglio; - al Piano Primo da un ampio locale adibito a soggiorno e a cucina, un locale servizio igienico e corridoio; - al Piano Secondo da n. 2 camera da letto, un locale per servizi igienici, stanza armadi e disimpegno; - al Piano Sottotetto abitabile da n. 2 camere da letto, un locale lavanderia e disimpegni. Nel locale ingresso al piano terra, una porta interna collega l'abitazione con il locale box adiacente (bene N. 2). N.B. A livello del piano Primo, è presente un ampio terrazzo (lastrico solare) pertinenziale che costituisce la copertura dei box sottostanti ai quali si accede dall'area Civ. 14R: terrazzo, della superficie di mq 85 circa, di fatto è collegato all'abitazione, con accesso dal locale soggiorno attraverso scaletta di collegamento. Il TERRAZZO, catastalmente non accorpato all'abitazione, NON E' STATO INCLUSO NEL PIGNORAMENTO, e quindi deve essere escluso dalla valutazione (cfr note seg).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come si evince dallo stato di famiglia allegato, l'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dall'esecutata [REDACTED] e dai propri figli minori: [REDACTED]. Si richiama altresì il provvedimento di separazione giudiziaria dei coniugi eseguiti, col quale la casa coniugale è stata assegnata alla Sig.ra [REDACTED] in quanto affidataria dei figli minori, regolarmente trascritto.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Garello Civ. 14 Rosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 465, Sub. 7, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	49,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Nel Comune di Genova, Circostrizione di Rivarolo, All'interno di un piccolo fabbricato composto dai due immobili oggetto della procedura, Locale box situato al Piano Terra avente accesso da cancello cui al Civ. 14 Rosso e attraverso area scoperta privata sulla quale grava servitù di passaggio pedonale e carrabile a		

	favore del bene in esame. Una porta interna consente il collegamento del box con l'abitazione di cui al bene N. 1 (sub. 5). All'interno dell'ampio locale Box sono state realizzate le seguenti opere: - un locale servizio igienico; - un locale caldaia a servizio dell'abitazione soprastante; - un ampio soppalco in struttura metallica con pavimento in tavole di legno accessibile da scala avente le medesime caratteristiche.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile all'atto del sopralluogo era occupato dall'esecutata [REDACTED]

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 2, PIANO T-1-2****Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia a Concessione di Mutuo

Iscritto a Genova il 18/02/2002

Reg. gen. 5515 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria

Iscritto a Genova il 13/01/2022

Reg. gen. 860 - Reg. part. 133

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 28/06/2006

Reg. gen. 33383 - Reg. part. 20200

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Fermo restando ogni decisione del Giudice, a parere del CTU, tenuto conto che in sede di costituzione del fondo patrimoniale non sono stati istituiti particolari vincoli di destinazione e/o di utilizzazione dei beni, si può affermare che il fondo patrimoniale può essere superato dalla vendita giudiziaria, e che tale fondo non incide sul valore dei beni e quindi sul prezzo di vendita.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 23/05/2023

Reg. gen. 17545 - Reg. part. 13818

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA GARELLO CIV. 14 ROSSO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia a Concessione di Mutuo

Iscritto a Genova il 18/02/2002

Reg. gen. 5515 - Reg. part. 1254

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Esattoriale

Iscritto a Genova il 01/10/2005

Reg. gen. 51762 - Reg. part. 11952

Quota: 1/2

Importo: € 5.059,30

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 2.529,65

Rogante: Gest Line S.p.A.

N° repertorio: 160148/48

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca Volontaria

Iscritto a Genova il 13/01/2022

Reg. gen. 860 - Reg. part. 133

Quota: 1/1

Importo: € 330.534,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 165.267,00

Rogante: Not. Marco Jommi

Data: 14/02/2002

N° repertorio: 71246

Trascrizioni

- **Costituzione di Fondo Patrimoniale**

Trascritto a Genova il 28/06/2006

Reg. gen. 33383 - Reg. part. 20200

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Fermo restando ogni decisione del Giudice, a parere del CTU, tenuto conto che in sede di costituzione del fondo patrimoniale non sono stati istituiti particolari vincoli di destinazione e/o di utilizzazione dei beni, si può affermare che il fondo patrimoniale può essere superato dalla vendita giudiziaria, e che tale fondo non incide sul valore dei beni e quindi sul prezzo di vendita.

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 23/05/2023

Reg. gen. 17545 - Reg. part. 13818

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®