

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Possenti Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 400/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 400/2025 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.920,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

In data 21/11/2025, il sottoscritto Per. Possenti Luigi, con studio in Via Zara 20 r - 16145 - Genova (GE), email possenti@possenti.it, PEC luigipossenti@pec.possenti.it, Tel. 3356500052, Fax 010 586165, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 41 - 1, scala UNICA, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.420224, 8.971268)

DESCRIZIONE



Nel popoloso quartiere di Quezzi, facente parte del Municipio III Bassa Val Bisagno del Comune di Genova, in Via Piero Pinetti civico 41 appartamento contraddistinto dal numero interno 1 posto al piano primo rispetto al portone di accesso avente una consistenza di vani 5,5 composto da ingresso/ soggiorno con cucina a vista, tre camere, un locale bagno oltre a due piccoli balconi. Il fabbricato, privo di ascensore, è stato edificato a metà degli anni '50 ed è costituito da unità immobiliari ad uso abitativo, dal piano primo rispetto al portone di accesso, al piano strada sono presenti locali commerciali al dettaglio di beni di prima necessità ed al piano fondi una carrozzeria. La zona è ben servita da mezzi pubblici su ruote, le fermate dell'autobus sono vicinissime al fabbricato, sono presenti scuole primarie entro 300 metri. Le possibilità di parcheggio sono scarsissime, il traffico veicolare è piuttosto intenso. L'alloggio è attualmente condotto in locazione.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 41 - 1, scala UNICA, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti 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

L'alloggia confina a nord con prospetto su Via Piero Pinetti, a sud con prospetto su torrente Ferregiano, ad ovest con vano scale ed appartamento distinto col numero interno due dello stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,00 mq	88,00 mq	1	88,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				89,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1990 al 10/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 446, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,76 Piano 1

Dal 10/05/1995 al 15/05/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 446, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 667,52 Piano 1
Dal 17/06/2004 al 29/10/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 446, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 667,52 Piano 1
Dal 29/10/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2243, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 667,52 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 2243, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 667,52 Piano 1

Si fa presente che nel periodo 10/05/1995 - 15/05/1995 sulla visura catastale sono stati riportati erroneamente alla Sig.ra **** Omissis **** i dati di nascita della madre Sig.ra **** Omissis **** e che inoltre, come da atto di compravendita del 17/06/2004 ai Sigg. Esecutati le stesse risultavano ancora titolari di usufrutto e nuda proprietà in contrasto alla visura catastale che indica, dal 15/05/1995, unica titolare del bene la Sig.ra **** Omissis ****

DAL 29/10/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

DAL 09/11/2015 INSERIMENTO IN VISURA DATI DI SUPERFICIE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	35	2243	5	1	A3	2	5,5	90 mq	667,52 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste conformità catastale, sono state demolite le tramezze che separavano la cucina ed una camera creando così un unico ampio locale che racchiude ingresso, soggiorno e cucina a vista. E' stata spostata la porta di accesso ad una camera. Non sono state reperite nè pratiche catastali nè pratiche presso l'Ufficio Progetti del Comune di Genova relative a modifiche interne.

Per sanare la situazione si rimanda al capitolo "Regolarità Edilizia".

PRECISAZIONI

NULLA

PATTI

NULLA

STATO CONSERVATIVO

Lo stabile versa in un apparente normale stato di conservazione.

L'alloggio si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione per la massiccia presenza di infiltrazioni di varia natura che hanno ammalorato la maggior parte dei soffitti e dei muri; soprattutto nella zona cucina ed in una camera vi è anche presenza di muffa.

Nell'alloggio sono stati eseguiti interventi di diversa distribuzione degli spazi interni senza la presentazione di alcuna pratica presso gli Uffici competenti.

PARTI COMUNI

Come da provenienza: quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato ivi compresa l'area entro il perimetro del fabbricato stesso, così come determinato dall'Art. 1117 C. C..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NULLA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato edificato in conglomerato cementizio armato a metà degli anni '50. Prospetti intonacati e tinteggiati al civile. Tetto a lastrico solare. Portone di accesso, androne e vano scale in buone condizioni. Edificio privo di ascensore. In dotazione al caseggiato impianto citofonico ed antenna centralizzata. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo. Altezza interna cm. 300 circa ad eccezione della zona controsoffittate. Nell'alloggio pareti e soffitti intonacati e tinteggiati in varie tonalità cromatiche. Portoncino

caposcala blindato. Pavimentazione di tutto l'alloggio in parquet, mediocri condizioni, ad eccezione del locale bagno dove sono presenti rivestimenti orizzontali e verticali di buona qualità. Nella zona cottura rivestimento verticale in piastrelle di buona fattura. Infissi in alluminio, datati, di cui alcuni doppi; infissi esterni in pvc a scorrimento verticale. Nel bagno sono presenti tutti i sanitari; gli elementi radianti sono presenti in tutte le stanze. Impianto elettrico dotato di salvavita.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/06/2020
- Scadenza contratto: 31/05/2027
- Scadenza disdetta: 30/11/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 560,00

Contratto di locazione agevolato (art. 2 comma 3 della L. 431/98) in regime fiscale separato (cedolare secca) registrato all'Agenzia delle Entrate di Genova 1 al n. 6657 serie 3 T.

Esiste un deposito cauzionale di Euro 1.120,00 versato da Parte Condottrice in occasione della stipula del contratto.

Per quanto concerne gli oneri accessori era stato concordato un anticipo mensile, da versarsi unitamente al canone, quantificato in Euro 60,00 salvo conguaglio.

La Condottrice, unitamente alla sua famiglia, risulta residente nell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1990	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO ROSSI	12/03/1990	23988	2466
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	29/03/1990		5745

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	30/03/1990	3335	
Dal 10/05/1995 al 17/06/2004	**** Omissis ****	DONAZIONE diritto Usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Canepa Claudio Genova	17/06/2004	35018	3638
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	31/05/1995		9051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA	19/05/1995	5358			
Dal 17/06/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio COSCIA ALESSANDRA	17/06/2004	18090	3437
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	18/06/2004	29172	17739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AG. ENTRATE CHIAVARI (GE)	18/06/2004	1659	SERIE 1 T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
Iscritto a Genova il 20/07/2021
Reg. gen. 27088 - Reg. part. 3957
Quota: 1/2 Proprietà
Importo: € 35,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26,00
Note: Atto giudiziario Tribunale di Genova del 28/11/2021 Rep. 4302/2020.
- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Riscossione Ag. Entrate
Iscritto a Roma il 10/05/2023
Reg. gen. 15834 - Reg. part. 1863
Quota: 1/2 piena proprietà
Importo: € 263.775,78
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 131.887,89
Note: Agenzia delle Entrate, altro atto, del 09/05/2023 Rep. 7998/4823
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 12/06/2024
Reg. gen. 2025 - Reg. part. 2669
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 126.000,00
Rogante: Coscia Alessandra
Data: 17/06/2004
N° repertorio: 18091
N° raccolta: 3438
Note: Formalità di riferimento n. 6866 del 18/06/2004.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 06/11/2025
Reg. gen. 37604 - Reg. part. 29555
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario per UNep Corte d'Appello di Genova del 14/10/2025 Rep. 11071.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona urbanistica AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

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.

Fabbricato edificato a seguito della presentazione del Progetto 1516/1954 dalla ditta Marconi & Fossati in data 07/12/1954.

Approvazione del Progetto con Provvedimento n. 506 del 09/03/1955 come da estratto del Verbale del Sindaco che si allega alla presente relazione.

Decreto di abitabilità, con esclusione dei piano fondi e piano strada, rilasciato in data 19/06/1956 con Provvedimento n. 1527 dal Sindaco di Genova.

L'unità immobiliare sarebbe conforme a quanto previsto dal progetto ma internamente sono stati eseguiti interventi di diversa distribuzione degli spazi interni senza la presentazione di alcuna pratica presso gli Uffici competenti. Per sanare la difformità sarebbe necessario presentare un'istanza di sanatoria presso il Comune di Genova ed il conseguente aggiornamento grafico catastale con una spesa presunta di circa Euro 2.500,00 onnicomprensiva.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

E' stata redatta certificazione energetica del bene che si allega alla presente. Si fa presente che la caldaia non è in regola nè per il libretto di impianto nè per la manutenzione periodica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

All'appartamento sono assegnati i seguenti millesimi di proprietà: Generali 73/1000, Scale 87/1000.

Preventivo 2026 Euro 1.124,13

Debito 2024/2025 Euro 1.740,13.

Come da comunicazioni dell'Amministratore pro tempore del caseggiato non sono stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione.

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 PIERO PINETTI 41 - 1, scala UNICA, interno 1, piano 1

Nel popoloso quartiere di Quezzi, facente parte del Municipio III Bassa Val Bisagno del Comune di Genova, in Via Piero Pinetti civico 41 appartamento contraddistinto dal numero interno 1 posto al piano primo rispetto al portone di accesso avente una consistenza di vani 5,5 composto da ingresso/soggiorno con cucina a vista, tre camere, un locale bagno oltre a due piccoli balconi. Il fabbricato, privo di ascensore, è stato edificato a metà degli anni '50 ed è costituito da unità immobiliari ad uso abitativo, dal piano primo rispetto al portone di accesso, al piano strada sono presenti locali commerciali al dettaglio di beni di prima necessità ed al piano fondi una carrozzeria. La zona è ben servita da mezzi pubblici su ruote, le fermate dell'autobus sono vicinissime al fabbricato, sono presenti scuole primarie entro 300 metri. Le possibilità di parcheggio sono scarsissime, il traffico veicolare è piuttosto intenso. L'alloggio è attualmente condotto in locazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2243, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 71.600,00

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, simili ed omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq. del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 770,00 ed un massimo di €/mq. 1.150,00, ultimo dato disponibile 1° semestre 2025.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 41 - 1, scala UNICA, interno 1, piano 1	89,50 mq	800,00 €/mq	€ 71.600,00	100,00%	€ 71.600,00

Valore di stima:	€ 71.600,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 71.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute fino a chiusura 2025	1.740,00	€
Altro - Stato di occupazione	15,00	%
Altro - Deposito cauzionale contratto locazione	1.120,00	€

Valore finale di stima: € 51.920,00

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente ha effettuato una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale. Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq. del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Sono stati tenuti in debita considerazione anche i valori OMI che indicano per la zona d'interesse, abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di €/mq. 770,00 ed un massimo di €/mq. 1.150,00, ultimo dato disponibile 1° semestre 2025.

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 03/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Possenti Luigi

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria difformità evidenziate
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Progetto con autorizzazioni
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - Estratto dichiarazione abitabilità
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificazione energetica (APE)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Anagrafiche Proprietari ed Inquilini
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto locazione e registrazione
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia formato privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 41 - 1, scala UNICA, interno 1, piano 1

Nel popoloso quartiere di Quezzi, facente parte del Municipio III Bassa Val Bisagno del Comune di Genova, in Via Piero Pinetti civico 41 appartamento contraddistinto dal numero interno 1 posto al piano primo rispetto al portone di accesso avente una consistenza di vani 5,5 composto da ingresso/ soggiorno con cucina a vista, tre camere, un locale bagno oltre a due piccoli balconi. Il fabbricato, privo di ascensore, è stato edificato a metà degli anni '50 ed è costituito da unità immobiliari ad uso abitativo, dal piano primo rispetto al portone di accesso, al piano strada sono presenti locali commerciali al dettaglio di beni di prima necessità ed al piano fondi una carrozzeria. La zona è ben servita da mezzi pubblici su ruote, le fermate dell'autobus sono vicinissime al fabbricato, sono presenti scuole primarie entro 300 metri. Le possibilità di parcheggio sono scarsissime, il traffico veicolare è piuttosto intenso. L'alloggio è attualmente condotto in locazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2243, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il bene ricade in zona urbanistica AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Prezzo base d'asta: € 51.920,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.920,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 41 - 1, scala UNICA, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 2243, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	89,50 mq
Stato conservativo:	Lo stabile versa in un apparente normale stato di conservazione. L'alloggio si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione per la massiccia presenza di infiltrazioni di varia natura che hanno ammalorato la maggior parte dei soffitti e dei muri; soprattutto nella zona cucina ed in una camera vi è anche presenza di muffa. Nell'alloggio sono stati eseguiti interventi di diversa distribuzione degli spazi interni senza la presentazione di alcuna pratica presso gli Uffici competenti.		
Descrizione:	Nel popoloso quartiere di Quezzi, facente parte del Municipio III Bassa Val Bisagno del Comune di Genova, in Via Piero Pinetti civico 41 appartamento contraddistinto dal numero interno 1 posto al piano primo rispetto al portone di accesso avente una consistenza di vani 5,5 composto da ingresso/ soggiorno con cucina a vista, tre camere, un locale bagno oltre a due piccoli balconi. Il fabbricato, privo di ascensore, è stato edificato a metà degli anni '50 ed è costituito da unità immobiliari ad uso abitativo, dal piano primo rispetto al portone di accesso, al piano strada sono presenti locali commerciali al dettaglio di beni di prima necessità ed al piano fondi una carrozzeria. La zona è ben servita da mezzi pubblici su ruote, le fermate dell'autobus sono vicinissime al fabbricato, sono presenti scuole primarie entro 300 metri. Le possibilità di parcheggio sono scarsissime, il traffico veicolare è piuttosto intenso. L'alloggio è attualmente condotto in locazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna
Iscritto a Genova il 20/07/2021
Reg. gen. 27088 - Reg. part. 3957
Quota: 1/2 Proprietà
Importo: € 35,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 26,00
Note: Atto giudiziario Tribunale di Genova del 28/11/2021 Rep. 4302/2020.
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 12/06/2024
Reg. gen. 2025 - Reg. part. 2669
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 315.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 126.000,00
Rogante: Coscia Alessandra
Data: 17/06/2004
N° repertorio: 18091
N° raccolta: 3438
Note: Formalità di riferimento n. 6866 del 18/06/2004.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 06/11/2025
Reg. gen. 37604 - Reg. part. 29555
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Atto giudiziario per UNep Corte d'Appello di Genova del 14/10/2025 Rep. 11071.