

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Perona Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 491/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa .....   | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Lotto Unico .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....   | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....   | 5  |
| Precisazioni .....   | 5  |
| Patti.....   | 5  |
| Stato conservativo .....   | 5  |
| 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.....   | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 10 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 491/2024 del R.G.E. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 90.242,26</b> .....         | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 15 |



All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Arch. Perona Giuseppe, con studio in Via Dei Sessanta, 13/8 - 16152 - Genova (GE), email kperona@libero.it, PEC giuseppe.perona@archiworldpec.it, Tel. 010 6513350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 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 Coronata, 72, interno 6, piano 2

## DESCRIZIONE

Appartamento residenziale in edificio condominiale, contraddistinto da tre civici, sito sulle alture nella Delegazione di Genova-Cornigliano, in zona periferica fortemente urbanizzata a circa 5 km dal centro cittadino; posto al secondo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1957, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso in soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Ufficio postale, negozi al dettaglio, scuole, farmacia e trasporto pubblico, sono posti nel dintorni dello stabile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Coronata, 72, interno 6, piano 2

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

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

## CONFINI

Nord/Ovest: distacco su area esterna;  
 Sud/Ovest: appartamento int. 5, vano ascensore e vano scale condominiale;  
 Nord/Est: distacco su area esterna Via Coronata;  
 Sud/Est: distacco su area esterna Via Coronata;  
 Sopra: appartamento int. 8;  
 Sotto: appartamento int. 4.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 63,00 mq         | 79,00 mq         | 1,00         | 79,00 mq                 | 3,00 m   | 2     |
| Balcone scoperto                             | 8,00 mq          | 9,00 mq          | 0,25         | 2,25 mq                  | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>81,25 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>81,25 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 01/01/1992 al 01/01/1994 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 426, Sub. 49<br>Categoria A3<br>Rendita € 387,34  |
| Dal 01/01/1994 al 11/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 426, Sub. 49<br>Categoria A3<br>Rendita € 322,79  |
| Dal 11/04/2003 al 14/04/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49<br>Categoria A3<br>Rendita € 322,79 |
| Dal 14/04/2003 al 21/07/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49<br>Categoria A3<br>Rendita € 322,79 |
| Dal 21/07/2009 al 18/08/2009 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49                                     |

|                              |                   |  |
|------------------------------|-------------------|--|
|                              |                   | Categoria A3<br>Rendita € 322,79   |
| Dal 18/08/2009 al 24/06/2011 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49<br>Categoria A3<br>Rendita € 322,79 |
| Dal 24/06/2011 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49<br>Categoria A3<br>Rendita € 322,79 |
| Dal 09/11/2015 al 06/03/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. COR, Fg. 78, Part. 1109<br>Categoria A3<br>Rendita € 322,79          |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
| COR                     | 78     | 1109  | 49   | 1A                  | A3        | 2      | 5 vani      |                      | 322,79 € | 2     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difficoltà riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi interni, necessita di procedura di denuncia di variazione (DOCFA) con adeguamento grafico della planimetria.

## PRECISAZIONI

nessuno

## PATTI

nessuno

## STATO CONSERVATIVO

Al momento del sopralluogo, l'immobile può definirsi in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito in contesto Condominiale, il corpo di fabbrica di ubicazione presenta tre ingressi distinti, ognuno col proprio numero civico. L'accesso al civ. 72 è il primo accesso posto nella parte ad ovest dell'edificio, le cui parti comuni comprendono: atrio ingresso principale, vano scale, ascensore, gas, acqua potabile, televisivo, citofonico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento pignorato si presenta nel suo insieme in buone condizioni generali di manutenzione, ed è abitabile.

Esposizione edificio: sud/est, nord/est, nor/ovest.

Fondazioni: plinti e platee in cemento armato.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: in laterocemento con caldaia collaborante.

Copertura: parzialmente piana a terrazzo più una falda laterale.

Pareti esterne intonacate in muratura di laterizi con camera d'aria e cappotto termico esterno.

Scale: struttura in c.a. con pedate e alzate in marmo, zoccolo battiscopa in materiale lapideo e lambrino, presente in tutti i piani oltre l'atrio, in mosaico di colore verde.

Lo stabile è dotato di ascensore.

L'appartamento è composto da: soggiorno con ingresso, due camere da letto, cucina, bagno e doppio balcone scoperto, uno sul fronte sud/est ed uno sul fronte nord/ovest.

Altezza interna: per l'intero sviluppo dell'immobile è pari a mt. 3,00-3,05.

Impianto elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti anche se privi di certificazione, l'impianto termico e la fornitura di acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con calderina posta in esterno in nicchia.

Le finiture interne sono le seguenti:

tutti i locali ad eccezione del bagno e cucina, sono le seguenti: pavimento in gres porcellanato, battiscopa in gres, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura lavabile;

cucina con pavimento in gres porcellanato e rivestimento in ceramica, battiscopa in gres, pareti restanti e soffitto tinteggiati con idropittura;

bagno con pavimento e rivestimento in gres porcellanato, dotato di sanitari (w.c. e bidet), doccia e mobile/lavabo, pareti restanti e soffitto tinteggiati con idropittura;

Porta caposcala con singola serratura di tipo blindato. Infissi esterni ed interni: in pvc con vetrocamera, porte interne in tamburato di legno. Tapparelle di tipo manuale in pvc.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 04/02/2025 l'immobile risulta occupato  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti  |                |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|----------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/04/2003 al 14/04/2003 | **** Omissis **** | <b>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b> |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                    | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 11/04/2003     | 64390                |                    |
|                              |                   | <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> |                      |                    |
|                              |                   |   |                |                      |                    |
| Dal 14/04/2003 al 21/07/2009 | **** Omissis **** | <b>ATTO RICOGNITIVO</b>                           |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                    | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 14/04/2003     | 64390                |                    |
|                              |                   | <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> |                      |                    |
|                              |                   |   |                |                      |                    |
| Dal 21/07/2009 al 24/11/2011 | **** Omissis **** | <b>COMPRAVENDITA</b>                              |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                    | <b>Data</b>    | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 21/07/2009     | 31761                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                               |                |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                     | <b>Data</b>    | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |   |                |                      |                    |



|                |  | Registrazione     |            |               |             |
|----------------|--|-------------------|------------|---------------|-------------|
|                |  | Presso            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 24/04/2011 |  | **** Omissis **** |            |               |             |
|                |  | COMPRAVENDITA     |            |               |             |
|                |  | Rogante           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |  |                   | 24/06/2011 | 55444         |             |
|                |  | Trascrizione      |            |               |             |
|                |  | Presso            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |  |                   |            |               |             |
|                |  | Registrazione     |            |               |             |
|                |  | Presso            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |  |                   |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Genova il 24/11/2011  
 Reg. gen. 24337 - Reg. part. 4469  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

#### Trascrizioni

**Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 02/04/2024

Reg. gen. 17459 - Reg. part. 13805

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 20/11/2024

Reg. gen. 463 - Reg. part. 380

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'area su cui è edificato l'edificio è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 37, classifica l'immobile in zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, tav. 16, comprende l'immobile in Ambito 53D Area TU;
- Il Piano di Bacino Ambito di Bacino del Torrente Polcevera classifica l'area in classe di suscettibilità al dissesto PG1 bassa;
- non soggetta a vincoli idrogeologici;
- non soggetta a vincolo idraulico;

Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici, storici, di cui alla Parte II del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1089/39) e della Parte III del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1497/39)

**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.

La costruzione deriva dal progetto n°569 del 19/10/1953 e dichiarato agibile con Provvedimento n° 2193 del 09/08/1957. Da un'esame effettuato presso l'archivio telematico del Comune di Genova, Edilizia Privata, non risultano procedimenti ascrivibili all'immobile.

Per l'edificio in cui è sito l'immobile oggetto di pignoramento, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie:

- Pratiche energetiche - Relazione tecnica di cui alla L. 10/91 art.28, prot. 2874/2020 del 20/03/2020;
- SCIA - manutenzione straordinaria (pesante), prot. 5984/2020 del 13/07/2020;
- Regolarizzazione - opere eseguite in difformità dai titoli edilizi, prot. 4661/2021 del 14/04/2021;
- Manutenzione straordinaria leggera CILA, prot. 7753/2021 del 08/06/2021;
- Richiesta nulla osta colore (art. 94 REC), prot. 2570/2022 del 25/02/2022;
- Pratiche energetiche - Relazione tecnica di cui alla L. 10/91 art.28, prot. 724/2023 del 19/01/2023;
- Pratiche energetiche - Relazione tecnica di cui alla L. 10/91 art.28, prot. 2003/2024 del 15/02/2024.

**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.

Sussiste una difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli autorizzativi, dovuta alla differente distribuzione degli spazi interni. Considerata la tipologia della difformità di tipo lieve, la stessa è sanabile con quanto previsto dalla vigente normativa, tramite comunicazione al Comune di Genova con sanzione onerosa e diritti, oltre al costo tecnico della pratica (e della parte riguardante l'adeguamento grafico presso il Catasto Urbano).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.508,73

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono ascrivibili all'immobile i seguenti millesimi:

m/m generali = 22,38

m/m scale = 56,46

m/m ascensore = 60,32

## 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 Coronata, 72, interno 6, piano 2  
Appartamento residenziale in edificio condominiale, contraddistinto da tre civici, sito sulle alture nella Delegazione di Genova-Cornigliano, in zona periferica fortemente urbanizzata a circa 5 km dal centro cittadino; posto al secondo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1957, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso in soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Ufficio postale, negozi al dettaglio, scuole, farmacia e trasporto pubblico, sono posti nei dintorni dello stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49, Zc. 1A, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 97.097,12

La stima è riferita al più probabile valore di mercato, ottenuto con il metodo del confronto "Market Comparison Approach" (MCA), attraverso la ricerca di beni comparabili, basata sulla rilevazione di dati immobiliari per i quali sia disponibile un sufficiente numero di dati attendibili. La ricerca dei comparabili è avvenuta tramite gli asking price, ovvero, immobili posti in vendita sul mercato immobiliare (norma UNI 11612:2015). I valori OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), collocherebbero l'immobile oggetto di stima nelle abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, all'interno di una forbice: min €/mq 680,00 e max €/mq 1.000,00, viste le condizioni del "subject", gli interventi attuati nel tempo e la classe energetica appartenete, si ritiene congruo attribuire una valutazione pari a circa Euro/mq 1.195,04, leggermente più alta rispetto la quotazione massima dell'OMI.

Alla valutazione del prezzo dell'immobile, andrà contabilizzato l'esborso per la regolarizzazione dovuta alle difformità interne, che influirà sul prezzo finale per circa Euro 2.000,00.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Genova (GE) - Via<br>Coronata, 72, interno<br>6, piano 2 | 81,25 mq                 | 1.195,04 €/mq   | € 97.097,12        | 100,00%          | € 97.097,12 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 97.097,12 |

Valore di stima: € 97.097,12

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Mancato guadagno                      | 5,00    | %    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 2000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 90.242,26**

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.

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale agli atti (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio toponomastica - stralcio puc - stralcio p.t.c.p. (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione incarico e giuramento (Aggiornamento al 15/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa (Aggiornamento al 08/02/2025)
- ✓ N° 28 Foto - materiale fotografico (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - agibilità (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento di condominio (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE) (Aggiornamento al 21/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - bilancio preventivo Condominio (Aggiornamento al 31/12/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Coronata, 72, interno 6, piano 2  
Appartamento residenziale in edificio condominiale, contraddistinto da tre civici, sito sulle alture nella Delegazione di Genova-Cornigliano, in zona periferica fortemente urbanizzata a circa 5 km dal centro cittadino; posto al secondo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1957, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso in soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Ufficio postale, negozi al dettaglio, scuole, farmacia e trasporto pubblico, sono posti nel dintorni dello stabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49, Zc. 1A, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area su cui è edificato l'edificio è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni: - il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 37, classifica l'immobile in zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale; - il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, tav. 16, comprende l'immobile in Ambito 53D Area TU; - Il Piano di Bacino Ambito di Bacino del Torrente Polcevera classifica l'area in classe di suscettibilità al dissesto PG1 bassa; - non soggetta a vincoli idrogeologici; - non soggetta a vincolo idraulico; Non sono presenti vincoli paesaggistici, artistici, storici, di cui alla Parte II del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1089/39) e della Parte III del D.Lgvo 42/04 (ex Legge 1497/39)

**Prezzo base d'asta: € 90.242,26**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 491/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.242,26**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Genova (GE) - Via Coronata, 72, interno 6, piano 2  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 78, Part. 1109, Sub. 49, Zc.<br>1A, Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 81,25 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Al momento del sopralluogo, l'immobile può definirsi in buono stato conservativo.   |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento residenziale in edificio condominiale, contraddistinto da tre civici, sito sulle alture nella Delegazione di Genova-Cornigliano, in zona periferica fortemente urbanizzata a circa 5 km dal centro cittadino; posto al secondo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1957, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso in soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e due balconi. Ufficio postale, negozi al dettaglio, scuole, farmacia e trasporto pubblico, sono posti nei dintorni dello stabile. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 04/02/2025 l'immobile risulta occupato **** Omissis ****.  |                   |          |



## Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 02/04/2024

Reg. gen. 17459 - Reg. part. 13805

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 20/11/2024

Reg. gen. 463 - Reg. part. 380

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

