

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Garbarino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 640/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

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.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 640/2018 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.346,50</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

---

All'udienza del 04/10/2018, il sottoscritto Geom. Garbarino Franco, con studio in Via Della Provvidenza, 26 - 16029 - Torriglia (GE), email franco.garbarino@tiscali.it, PEC franco.garbarino@geopec.it, Tel. 010 9495068, Fax 010 9495068, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 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 Trasta, civ. 28, interno 13, piano 4

## DESCRIZIONE

---

---

Appartamento composto da soggiorno, avente anche funzione di ingresso, angolo cottura, due vani, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio, posto al quarto piano di edificio senza ascensore.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta posto nel Comune di Genova, nel quartiere decentrato di Trasta, facente parte del Municipio V della Val Polcevera, in zona prevalentemente industriale ed artigianale, con presenza di edifici di varie tipologie posizionato in un tessuto urbano promiscuo con attività commerciali/magazzini/capannoni. Il quartiere si articola lungo Rio Trasta, affluente di destra del Torrente Polcevera, collegato con la strada di fondo valle, mediante Via Trasta.

In detta zona, peraltro vi è posto l'accesso al cantiere del Terzo Valico.

In considerazione delle difficoltà di percorrenza e della tortuosità della strada, la zona è servita da servizio pubblico dell'azienda mobilità e trasporti di Genova (AMT), mediante servizio integrativo linea 08 a chiamata.

Scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di secondo grado, supermercati e negozi non sono presenti in zona, ma posti nel vicino quartiere di Rivarolo, a circa Km. 2 dal fabbricato.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Trasta, civ. 28, interno 13, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, e specificatamente riportata nel Certificato Notarile redatto da Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Velletri, del 21 settembre 2018.

## TITOLARITÀ

---

---

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

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

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

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

L'esecutato, risulta aver acquistato l'immobile in stato civile celibe, e pertanto trattasi di bene personale.

## CONFINI

---

L'appartamento confina:

- a nord a mezzo muri perimetrali, con distacco condominiale;
- a ovest a mezzo muri perimetrali, con distacco condominiale;
- a sud a mezzo pareti interne, con appartamento interno 14 e vano scale condominiale;
- a est a mezzo pareti interne, con appartamento interno 12;
- sopra con appartamento posto al piano quinto distinto con interno 16;
- sotto con appartamento posto al piano terzo distinto con interno 11.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,80 mq	47,05 mq	0,00	47,05 mq	3,00 m	quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>47,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>47,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare si trova in zona decentrata rispetto al quartiere di Rivarolo, priva di infrastrutture e servizi, in ambito urbanistico promiscuo, con varie tipologie edilizie, oltre al residenziale, si trovano immobili con destinazione commerciale e terziario.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 22/09/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 63, Part. 336, Sub. 32, Zc. 2

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 162,68 Piano 4
Dal 22/09/2005 al 21/08/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 63, Part. 336, Sub. 32, Zc. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 178,95 Piano 4
Dal 21/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 63, Part. 336, Sub. 32, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 40 Rendita € 244,03 Piano 4

L'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	63	336	32	2	A4	3	4,5	40	244,03	4	

### Corrispondenza catastale

Da sopralluogo effettuato si riscontra che la planimetria catastale riportata agli atti non corrisponde allo stato dei luoghi.

In particolare, nello stato di fatto risulta essere stato demolito il piccolo atrio posto in prossimità della porta caposcala.

Per permettere l'aggiornamento della planimetria, occorre produrre all'Agenzia del Territorio, variazione catastale mediante DOC.FA.

## PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il certificato di residenza dei soggetti occupanti l'alloggio oggetto di pignoramento, ma risultato negativo. Alla data di redazione della presente perizia non esistono soggetti ivi residenti.

## PATTI

L'immobile alla data della presente perizia risulta disabitato, privo di allacci alla rete elettrica e gas.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare risulta disabitata, priva degli allacci alle utenze gas ed energia elettrica, in stato di abbandono, avente condizioni di conservazione mediocri.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto risulta inserito in edificio condominiale, aventi parti comuni ai sensi art. 1117 c.c., compreso vano scale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rilevano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare pignorata, risulta posta all'interno di un edificio condominiale che si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento, pur essendo in stato di abbandono, risulta agibile.

Nel complesso l'edificio, ha esposizione: su tutti i lati con distacchi con altri edifici (abitativi e non).

Altezza interna utile dell'appartamento é ml. 3,00;

Le strutture verticali sono in muratura di pietrame in discreto stato;

Solai: in latero-cemento in buono stato;

Copertura del condominio: a terrazzo;

Pareti esterne: in muratura di mattoni pieni; in discreto stato;

Pareti interne: in muratura di mattoni forati intonacate;

Pavimentazione interna: in ceramica, in discreto stato;

Infissi esterni in PVC a taglio termico, completi di persiane alla genovese;

Infissi interni: in legno tamburato;

Scala condominiale: in muratura con struttura di sostegno supplementare in acciaio;

Impianto elettrico: sottotraccia. Non esistente dichiarazione di conformità;

Impianto idrico: posto in cucina e bagno;

Impianto termico: caldaia pensile posta nel soggiorno (non funzionante secondo indicazioni dell'esecutato) completo di termosifoni posti lungo le pareti;

Si precisa che l'unità pignorata non ha pertinenze esclusive di terreno, posto auto, soffitta, cantina, ecc.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/11/1992 al 19/11/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ferrando Ottavio	05/11/1992	102243	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II: Genova	28/11/1992	29753	21571
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/1999 al 23/09/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maria Paola Cola	19/11/1999	3181	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR.II. Genova	14/12/1999	37168	25387
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/09/2005	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piero Biglia	23/09/2005	23715	15347
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Pubblicità Immobiliare di Genova	29/09/2005	50874	31959
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 21/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Genova il 29/09/2005  
Reg. gen. 11813 - Reg. part. 50875  
Quota: intera  
Importo: € 73.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Piero Biglia  
Data: 23/09/2005  
N° repertorio: 23716  
N° raccolta: 15348

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 11/09/2018  
Reg. gen. 23090 - Reg. part. 30481  
Quota: intera  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui sorge l'edificio in cui é ubicata l'unità immobiliare in oggetto, nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, ricade in zona contraddistinta con la simbologia AR-UR definita come Ambito di Riqualificazione Urbanistica.

Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive, alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazione di esercizi singoli, media struttura di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quelli interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, é consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente, gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso sono consentiti solo ed esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Val Polcevera, Area TU (Tessuto

Urbano) del P.T.C.P:

L'area in oggetto non é soggetta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

## 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.

Da opportune ricerche effettuate presso l'Ufficio Progetti del Comune di Genova, non risultano esserci pratiche di progetto relative allo stabile, di conseguenza, la sua costruzione risale anteriormente al 1930.

La verifica di conformità dell'immobile, di conseguenza, viene effettuata prendendo in considerazione la planimetria catastale.

Dal sopralluogo effettuato, confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale si sono riscontrate leggere incongruenze, e specificatamente hanno riguardato la demolizione del vano ingresso interposto tra la porta caposcala ed il soggiorno.

Dette difformità possono essere sanate, presentando una pratica in sanatoria (CILA), previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00, oltre alla pratica di aggiornamento catastale.

Gli onorari tecnici per la regolarizzazione della pratica, ammontano a circa 1.500,00.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.443,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il debito dell'esecutato, ammontante a € 1.443,95, risula alla data della presente perizia, così come da espressa dichiarazione formulata da amministratore protempore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sempre come da dichiarazione fornita dall'amministratore, alla data della presente perizia non risultano essere stati deliberati lavori straordinaria.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente, prima di procedere alla valutazione ha ritenuto effettuare indagini di mercato concretizzate nell'utilizzo delle seguenti fonti:

Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Esame banca dati dei valori di mercato espressi da Osservatorio F.I.A.I.P;

Esame banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare.

All'uopo si fa constatare che:

dalla Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3 corrispondente a quella oggetto di valutazione), poste nella zona identificata con codice D32, microzona 23, zona Fegino, (corrispondente alla zona in cui è ubicata l'unità in oggetto), attribuisce valore unitario variabile da euro 730,00 ad euro 1.050,00 a metro quadrato;

dalla Banca dati FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), per unità abitative in buono stato, poste in Comune di Genova, Via Trasta, per gli immobili in buono stato di conservazione, attribuisce valore unitario da euro 372,00 ad euro 864,00 a metro quadrato;

dalla Banca dati del Borsino Immobiliare (valori statistici a cadenza trimestrale derivanti dalle oscillazioni dei prezzi rilevati a livello locale), per unità abitative in buono stato, poste in Comune di Genova, Via Trasta, attribuisce valore unitario a minor pregio di euro 634,00 a metro quadrato e euro 770,00 a metro quadrato per le unità con caratteristiche medie.

Inoltre sono state altresì esaminate le perizie di cui ai procedimenti 379/17 relativo alla vendita di appartamento posto nello stesso stabile (int. 6) e procedura 870/17 per altra unità immobiliare posta sempre nello stesso edificio (int. 11), entrambe aventi caratteristiche tipologiche molto simili a quella in oggetto.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Trasta, civ. 28, interno 13, piano 4

Appartamento composto da soggiorno, avente anche funzione di ingresso, angolo cottura, due vani, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio, posto al quarto piano di edificio senza ascensore. Il fabbricato in cui é ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta posto nel Comune di Genova, nel quartiere decentrato di Trasta, facente parte del Municipio V della Val Polcevera, in zona prevalentemente industriale ed artigianale, con presenza di edifici di varie tipologie posizionato in un tessuto urbano promiscuo con attività commerciali/magazzini/capannoni. Il quartiere si articola lungo Rio Trasta, affluente di destra del Torrente Polcevera, collegato con la strada di fondo valle, mediante Via Trasta. In detta zona, peraltro vi é posto l'accesso al cantiere del Terzo Valico. In considerazione delle difficoltà di percorrenza e della tortuosità della strada, la zona é servita da servizio pubblico dell'azienda mobilità e trasporti di Genova (AMT), mediante servizio integrativo linea 08 a chiamata. Scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di secondo grado, supermercati e negozi non sono presenti in zona, ma posti nel vicino quartiere di Rivarolo, a circa Km. 2 dal fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 336, Sub. 32, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 34.346,50

Lo scrivente, prima di procedere alla valutazione ha ritenuto effettuare indagini di mercato concretizzate nell'utilizzo delle seguenti fonti:

Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;

Esame banca dati dei valori di mercato espressi da Osservatorio F.I.A.I.P.;

Esame banca dati dei valori di mercato espressi dal Borsino Immobiliare.

All'uopo si fa constatare che:

dalla Banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, per le abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3 corrispondente a quella oggetto di valutazione), poste nella zona identificata con codice D32, microzona 23, zona Fegino, (corrispondente alla zona in cui é ubicata l'unità in oggetto), attribuisce valore unitario variabile da euro 730,00 ad euro 1.050,00 a metro quadrato;

dalla Banca dati FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali), per unità abitative in buono stato, poste in Comune di Genova, Via Trasta, per gli immobili in buono stato di conservazione, attribuisce valore unitario da euro 372,00 ad euro 864,00 a metro quadrato;

dalla Banca dati del Borsino Immobiliare (valori statistici a cadenza trimestrale derivanti dalle oscillazioni dei prezzi rilevati a livello locale), per unità abitative in buono stato, poste in Comune di Genova, Via Trasta, attribuisce valore unitario a minor pregio di euro 634,00 a metro quadrato e euro 770,00 a metro quadrato per le unità con caratteristiche medie.

Inoltre sono state altresì esaminate le perizie di cui ai procedimenti 379/17 relativo alla vendita di appartamento posto nello stesso stabile (int. 6) e procedura 870/17 per altra unità immobiliare posta sempre nello stesso edificio (int. 11), entrambe aventi caratteristiche tipologiche molto simili a quella in oggetto.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come meglio sopraesposto, l'ubicazione dell'immobile in zona decentrata, la sua accessibilità, e di conseguenza volto ad un ristretta specifica richiesta sul mercato, si desume che il più probabile valore a metro quadrato dell'unità immobile oggetto della presente stima risulta pari ad € 730,00 /mq. (dicansi euro settecentotrenta/00 a metro quadrato).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - Via Trasta, civ. 28, interno 13, piano 4	47,05 mq	730,00 €/mq	€ 34.346,50	100,00	€ 34.346,50
Valore di stima:					€ 34.346,50

Valore di stima: € 34.346,50

**Valore finale di stima: € 34.346,50**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare.

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.

Torriglia, li 14/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Garbarino Franco

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale ordinaria
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio mappa della zona
- ✓ N° 5 Altri allegati - Dichiarazione amministratore
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale sopralluogo effettuato con So.Ve.Mo.
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di prestazione Energetica
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ricevuta protocollo Regione Liguria avvenuto deposito Attestato Prestazione Energetica

- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica esterna
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica interna

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Trasta, civ. 28, interno 13, piano 4  
Appartamento composto da soggiorno, avente anche funzione di ingresso, angolo cottura, due vani, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio, posto al quarto piano di edificio senza ascensore. Il fabbricato in cui é ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta posto nel Comune di Genova, nel quartiere decentrato di Trasta, facente parte del Municipio V della Val Polcevera, in zona prevalentemente industriale ed artigianale, con presenza di edifici di varie tipologie posizionato in un tessuto urbano promiscuo con attività commerciali/magazzini/capannoni. Il quartiere si articola lungo Rio Trasta, affluente di destra del Torrente Polcevera, collegato con la strada di fondo valle, mediante Via Trasta. In detta zona, peraltro vi é posto l'accesso al cantiere del Terzo Valico. In considerazione delle difficoltà di percorrenza e della tortuosità della strada, la zona é servita da servizio pubblico dell'azienda mobilità e trasporti di Genova (AMT), mediante servizio integrativo linea 08 a chiamata. Scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di secondo grado, supermercati e negozi non sono presenti in zona, ma posti nel vicino quartiere di Rivarolo, a circa Km. 2 dal fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 336, Sub. 32, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui sorge l'edificio in cui é ubicata l'unità immobiliare in oggetto, nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, ricade in zona contraddistinta con la simbologia AR-UR definita come Ambito di Riqualificazione Urbanistica. Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive, alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazione di esercizi singoli, media struttura di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quelli interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, é consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Nei piani fondi accessibili carrabilmente, gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso sono consentiti solo ed esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53D, Genova - Bassa Val Polcevera, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P: L'area in oggetto non é soggetta a vincolo paesaggistico ed idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 34.346,50**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 640/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.346,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Trasta, civ. 28, interno 13, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 336, Sub. 32, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	47,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare risulta disabitata, priva degli allacci alle utenze gas ed energia elettrica, in stato di abbandono, avente condizioni di conservazione mediocri.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto da soggiorno, avente anche funzione di ingresso, angolo cottura, due vani, bagno, disimpegno e piccolo ripostiglio, posto al quarto piano di edificio senza ascensore. Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente, risulta posto nel Comune di Genova, nel quartiere decentrato di Trasta, facente parte del Municipio V della Val Polcevera, in zona prevalentemente industriale ed artigianale, con presenza di edifici di varie tipologie posizionato in un tessuto urbano promiscuo con attività commerciali/magazzini/capannoni. Il quartiere si articola lungo Rio Trasta, affluente di destra del Torrente Polcevera, collegato con la strada di fondo valle, mediante Via Trasta. In detta zona, peraltro vi è posto l'accesso al cantiere del Terzo Valico. In considerazione delle difficoltà di percorrenza e della tortuosità della strada, la zona è servita da servizio pubblico dell'azienda mobilità e trasporti di Genova (AMT), mediante servizio integrativo linea 08 a chiamata. Scuole per l'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di secondo grado, supermercati e negozi non sono presenti in zona, ma posti nel vicino quartiere di Rivarolo, a circa Km. 2 dal fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario  
Iscritto a Genova il 29/09/2005  
Reg. gen. 11813 - Reg. part. 50875  
Quota: intera  
Importo: € 73.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Rogante: Notaio Piero Biglia  
Data: 23/09/2005  
N° repertorio: 23716  
N° raccolta: 15348

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 11/09/2018  
Reg. gen. 23090 - Reg. part. 30481  
Quota: intera  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura