TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2026 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 4
Completezza documentazione ex art. 567 ... 4
Titolarità ... 4
Confini ... 5
Consistenza ... 5
Cronistoria Dati Catastali ... 6
Dati Catastali ... 6
Precisazioni ... 7
Stato conservativo ... 7
Parti Comuni ... 8
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 8
Stato di occupazione ... 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3 ... 9
Provenienze Ventennali ... 9
Formalità pregiudizievoli ... 10
Normativa urbanistica ... 11
Regolarità edilizia ... 12
Vincoli od oneri condominiali ... 14
Stima / Formazione lotti ... 14
Riepilogo bando d'asta ... 18
Lotto Unico ... 18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2026 del R.G.E. ... 19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.550,00 ... 19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 20

INCARICO

All'udienza del 04/05/2026, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al terzo piano seminterrato dell'edificio sito in Genova, via al Torrente Molinassi civ. 9, vecchia Circoscrizione Sestri, nuova Circoscrizione Medio Ponente.
L'immobile oggetto di perizia ha accesso indipendente dall'esterno del Condominio attraverso una scalinata contraddistinta su strada dal civ. 11 (V. Paragrafo Precisazioni in riferimento alla numerazione civica) interno 1A.

Via al Torrente Molinassi è una strada prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da condominii moderni e piccoli complessi di edilizia civile immersi nel verde delle alture di Sestri Ponente.
Essendo una strada collinare e leggermente defilata rispetto al centro della delegazione, le attività si concentrano prevalentemente a valle, con importante fulcro del quartiere nella via Sestri: non vi sono lungo la strada grandi catene o centri commerciali, ma a breve distanza l'offerta di servizi è completa, con anche presenza di diversi istituti scolastici di vario ordine e grado.
La zona è ben collegata con le linee di trasporto urbano: la strada in particolare è servita dai mezzi pubblici di AMT Genova, con la linea 52 che copre le corse mattutine e la linea 51/ che gestisce i collegamenti serali.
Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto a circa 4 km.
Nelle vicinanze, a circa 2 km di distanza, si trova l'Ospedale Micone, riferimento sanitario per il ponente genovese.
Pur essendo una zona residenziale, la sua posizione strategica offre diverse opzioni di svago nel verde pubblico: la via è un ottimo punto di partenza per passeggiate ed escursioni verso l'entroterra genovese e i sentieri collinari che portano verso il Monte Gazzo.

Il fabbricato di cui è parte l'u.i. è collocato all'inizio di Via al Torrente Molinassi, in prossimità della diramazione da via Sant'Alberto che si diparte dalla zona a valle di Sestri: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità veicolare, ma più difficoltosa accessibilità pedonale per la lunghezza e ripidità della salita.
Trattandosi di un'area densamente abitata, vi è una certa difficoltà di parcamento, ma è comunque possibile la sosta in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile. La via e le zone immediatamente collinari limitrofe presentano principalmente parcheggi gratuiti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/06/2026.

Custode delle chiavi: SOVEMO

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 primo sopralluogo infruttuoso all'immobile è avvenuto in data 27/05/2026: l'Esecutato non aveva fornito avviso di assenza.
Il secondo sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 17/06/2026 alla presenza di So.Ve.Mo. e del fabbro in quanto accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non è presente agli atti Certificazione Notarile Ventennale, ma Ispezione ipotecaria eseguita in data 20/01/2026.
Da ispezione ipotecaria eseguita in data 15/09/2026 non sono risultate ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

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 si dichiarava celibe nell'Atto di acquisto dell'immobile del 10/07/2014 (in allegato).

CONFINI

L'Appartamento confina a nord con vano cisterna condominiale del civ. 9, a est con giardino di pertinenza annesso prospettante sul torrente Molinassi, a sud con u.i. appartenente ad altro immobile, a ovest con vano intercapedine condominiale del civ. 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	300,00 m	S3
Giardino	50,00 mq	50,00 mq	0,18	9,00 mq	0,00 m	S3
			Totale superficie convenzionale:	75,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione, contraddistinta dall'interno 1A del civ. 11, occupa il piano terzo seminterrato dell'immobile civ. 9 di via al Torrente Molinassi.
L'unità immobiliare è composta da:
- vano ingresso/distribuzione di superficie netta pari a mq 7,28;
- soggiorno con angolo cottura di superficie netta pari a mq 22,96 con due finestre ad affaccio est sul giardino;
- disimpegno di superficie netta pari a mq 1,92, privo di affacci;
- camera da letto, preceduta da 5 scalini, di superficie netta pari a mq 14,51 con finestra ad affaccio est sul giardino;
- servizio igienico di superficie netta pari a mq 3,79 con finestra ad affaccio est sul giardino.

L'altezza interna è pari a ml 3,15 nella zona giorno, ml 2,46 nel disimpegno e bagno per la presenza di un soppalco. La camera da letto presenta un'altezza netta pari ml 2,70 in quanto posta a quota sopraelevata tramite alcuni scalini. Al di sotto della camera è stato, infatti, ricavato un vano accessorio - con accesso esterno indipendente dal giardino - di superficie netta pari a mq 12,00, con altezza interna pari a ml 1,81. Tale vano, per le problematiche di cui si argomenterà, non viene inserito nel calcolo della superficie dell'immobile.

Applicando le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” dell’Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l’esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni. Il giardino è stato computato con coefficiente 18%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/06/1988** al **26/04/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SEP, Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano S3 Graffato Part. 887
Dal **05/06/1988** al **26/04/1989**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SEP, Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano S3 Graffato Part. 887
Dal **26/04/1989** al **21/06/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SEP, Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 216,91 Piano S3 Graffato Part. 887
Dal **10/07/2014** al **19/01/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SEP, Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 216,91 Piano S3 Graffato Part. 887

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnalano, inoltre, le seguenti annotazioni:
- fino al 05/06/1988: bene intestato a Fiorini Silvano;
- 02/06/2000: Variazione per Aggiornamento grafico.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	51	220	21	2	A4	3	4 vani	78 mq	216,91 €	S3	Part. 887

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra lo stato attuale dell'u.i. e la planimetria catastale vigente, datata 02/06/2000, si rileva non corrispondenza: nell'attuale conformazione del vano soggiorno non risulta presente una tramezza rappresentata in planimetria ed il varco di accesso dall'ingresso alla zona giorno presenta una differente dimensione rispetto alla stessa planimetria catastale; si segnala anche l'imprecisione relativa alla mancata indicazione dell'altezza relativa alla zona con presenza del soppalco contenitivo in corrispondenza del disimpegno e del bagno.
Nella planimetria catastale non è, infine, rappresentato il vano tecnico/di sgombero/ripostiglio posto al di sotto della camera da letto (di altezza netta m 1,81) e avente accesso indipendente dal giardino di pertinenza.
Si renderà pertanto necessario un aggiornamento catastale dopo aver regolarizzato le opere per cui si stima un onere pari ad € 500,00.

PRECISAZIONI

In riferimento all'identificazione dell'u.i. si precisa che:
- Il bene oggetto della presente è indicato catastalmente e nelle iscrizioni/trascrizioni con indirizzo via al Torrente Molinassi civ. 11 interno 1A.
- L'ingresso su strada reca la targa civ. 11.
- Il Regolamento di Condominio individua l'u.i. come interno 1A.
- Il Riparto consuntivo fornito dall'Amministrazione indica, invece, l'unità immobiliare dell'Esecutato come interno 11C.

L'ufficio del Comune circa tale aspetto precisava che in toponomastica non esiste l'interno 1A del civ. 11, ma solo l'interno 0 UNI del civ. 11.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito con accesso forzoso, risultava solo parzialmente arredato e non pareva abitato con continuità.
Nel complesso, l'appartamento si presenta in condizioni di incuria, con evidenza di un generale stato di non adeguata pulizia degli ambienti. Sotto il profilo manutentivo, gli interni risultano, tuttavia, in condizioni discrete, caratterizzati da tinteggiature e finiture di realizzazione relativamente recente.
I serramenti interni sono in metallo a doppio vetro e le persiane metalliche; la porta di accesso all'interno è di tipologia piuttosto vetusta, in metallo con vetrature, non congrua quale ingresso.
Il vano tecnico/ripostiglio ricavato sotto la camera da letto risulta piuttosto ammalorato e puntellato il solaio superiore. Nel corso del sopralluogo non è risultato possibile verificare se gli apprestamenti fossero riferibili ad opere connesse con il rialzo del solaio stesso, o se a eventuali problematiche intervenute successivamente.
Il giardino di pertinenza esterno al momento del sopralluogo era incolto e infestato da vegetazione spontanea.
Non risultava possibile testare la funzionalità degli impianti, comunque in assenza di certificazioni a norma.

In relazione alle parti comuni dell'immobile, i prospetti presentano in generale un mediocre stato di conservazione, con problematiche diffuse particolarmente in relazione ai balconi con evidente ammaloramento dei cielini e dei frontalini.

PARTI COMUNI

L'appartamento contraddistinto dall'interno 1A ha accesso dal civ. 11 di via al Torrente Molinassi.
Il civ. 11 costituisce un ingresso indipendente in esterno del Condominio contraddistinto dal civ. 9.
Dal marciapiede pubblico una scalinata a scendere, posta tra muretti, consente di raggiungere un cancello metallico che costituisce l'ingresso privato all'appartamento in oggetto, previo passaggio attraverso il giardino annesso, dotato di recinzione su tutti i lati.
L'Amministrazione ha riferito essere in corso una causa per accertare la proprietà del marciapiede - se pubblica o del Condominio.
Dalla stessa scalinata è anche possibile l'accesso al vano intercapedine condominiale e al vano cisterna. In relazione alla proprietà della rampa esterna non sono state fornite specifiche.
Dal Regolamento di Condominio si rileva che il vano scale interno al civ. 9 non è considerato parte comune con il bene in oggetto in relazione alla suddivisione delle spese di gestione ordinaria dell'amministrazione.
Non sono note altre aree di pertinenza comune del Condominio, né posti auto asserviti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a 9 piani (di cui 3 seminterrati), concluso da copertura piana non calpestabile; l'immobile presenta prospetto principale su via al Torrente Molinassi, connotato da 6 piani fuori terra; la presenza di 3 piani seminterrati rende il prospetto posteriore connotato da 9 piani fuori terra, con affaccio verso il rio che solca la vallata, con argine direttamente tangente il giardino dell'appartamento oggetto di perizia.

Il Condominio è contraddistinto dal numero civico 9 e presenta portone al piano terra in corrispondenza di un ampio marciapiede pedonale, già oggetto di una causa per definirne la proprietà (privata o pubblica).
Il civ. 11 costituisce, invece, un accesso indipendente del Condominio, posto in corrispondenza dello stesso marciapiede a lato del fabbricato, da cui si diparte una scalinata a scendere che consente di raggiungere, sia i locali tecnici comuni del condominio, sia l'u.i. oggetto della presente, individuata con l'interno 1A.
(L'appartamento occupa il piano terreno dell'immobile in corrispondenza del versante con affaccio sul rio, risultando, pertanto al 3 piano seminterrato rispetto al sedime della strada carrabile come indicato catastalmente).

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato, con piano terra del prospetto principale trattato con rivestimento in lastre lapidee: il fronte è scandito da 5 assi di bucature, di cui quello centrale caratterizzato da basse finestre afferenti il vano scala; le bucature sono squadrate, prive di elementi decorativi al contorno e protette da persiane alla genovese; l'asse sud è caratterizzato dalla presenza di finte bucature dipinte a riproporre le persiane alla genovese.
Il prospetto posteriore presenta 6 assi di bucature, di cui i due centrali con affaccio su una balconata che è suddivisa tra i due appartamenti che occupano ogni piano. Il secondo piano seminterrato non presenta la balconata centrale; il terzo seminterrato, oggetto della presente, presenta un ampio giardino di pertinenza frontestante l'ingresso.

In corrispondenza della scalinata del civ. 11 è posto il cancello che separa la proprietà privata dell'interno 1A; oltrepassato il cancello, occorre scendere ancora qualche gradino per giungere alla quota del giardino. L'ampio giardino risulta cintato su 3 lati, in parte pavimentato con battuto di cemento, in parte lastricato ed in parte con aree a verde. Verso l'argine del Rio Molinassi è posta quale protezione una ringhiera metallica di tipologia comune.

La porta di ingresso dell'interno 1A è un serramento metallico vetrato di tipologia vetusta, preceduto da uno scalino a salire.
I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati in colore bianco. In corrispondenza del disimpegno e del servizio igienico è presente un controsoffitto portante realizzato mediante un impalcato ligneo mantenuto a vista. I pavimenti sono in listoni con finitura superficiale in legno; nel bagno sono presenti piastrelle di gres sia a pavimento, sia a rivestimento. Il servizio igienico è dotato di doccia, bidet, wc con cassetta di cacciata ad incasso e lavabo. L'angolo cottura (attualmente privo di mobilio), che occupa due pareti dell'ampia zona giorno, presenta rivestimento a parete in piastrelline con finitura superficiale in pietra. La camera da letto è preceduta da 5 scalini in marmo a salire: l'altezza della camera è comunque regolamentare, pari a ml 2,70, nonostante l'intervento che ne ha comportato il rialzo del solaio di calpestio. Al di sotto della camera da letto è infatti stato creato un vano tecnico/ripostiglio con accesso indipendente in esterno dal giardino: detto locale, di altezza interna ml 1,80 circa, pavimentato, ma privo di finitura alle pareti, reca a vista l'intradosso del solaio in tavelloni, allo stato attuale puntellato.
Le porte interne all'abitazione sono in legno, i serramenti esterni sono di tipo metallico con doppio vetro, protetti da persiane metalliche. Le finiture e lo stato di conservazione degli interni denunciano un intervento di ristrutturazione piuttosto recente.
L'appartamento non presenta vista panoramica, ma comunque aperta sul giardino e sulla collina circostante ricca di vegetazione. La zona risulta silenziosa.
L'u.i. presenta le dotazioni impiantistiche correnti, ma non è stato possibile testarne la funzionalità, né sono state consegnate eventuali certificazioni. Il riscaldamento e l'ACS sono di tipo autonomo con generatore di calore collocato in nicchia predisposta nella zona giorno e scarico fumi in facciata; il sistema di distribuzione del calore è a radiatori, presenti in ogni vano.
Il sistema di adduzione idrica avviene mediante serbatoi condominiali. E' presente antenna televisiva digitale centralizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA AL TORRENTE MOLINASSI CIV. 11, 16100, INTERNO 1A, PIANO S3

Dal certificato richiesto all'Anagrafe del Comune di Genova, all'indirizzo di via al Torrente Molinassi civ. 11 interno 1A,
in data 10/09/2026 risulta residente esclusivamente l'Esecutato.
L'ufficio precisava, però, che in toponomastica non esiste l'interno 1A, ma solo l'interno 0 UNI del civ. 11.
Si specifica che al momento del sopralluogo l'appartamento era, invece, apparso privo di segni di recente frequentazione, inducendo a supporne lo stato di fatto come non abitato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/06/2000** al **10/07/2014**	**** Omissis ****	Atto Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		notaio Piero Biglia di Saronno	21/06/2000	12611	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	11/07/2000	20024	12589
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	10/07/2000		
Dal **10/07/2014**	**** Omissis ****	**Atto Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Matteo Beranger	10/07/2014	4190	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	18/07/2014	16727	13058
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	17/07/2014	10329	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega Atto di Provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/09/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 18/07/2014
  Reg. gen. 16728 - Reg. part. 2366
  Importo: € 165.970,00
  A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.985,31
Note: **** Omissis **** è "debitore ipotecario" **** Omissis **** è "debitore non datore di ipoteca"

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo
  Iscritto a Genova il 05/07/2019
  Reg. gen. 22647 - Reg. part. 3478
  Importo: € 100.854,22
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 50.427,11
- **Ipoteca Conc. Amministrariva/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 18/12/2023
  Reg. gen. 42679 - Reg. part. 5418
  Importo: € 201.204,08
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.602,04
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo, Avviso di addebito esecutivo e Avviso di accertamento
  Iscritto a Genova il 15/07/2025
  Reg. gen. 24715 - Reg. part. 3799
  Importo: € 121.343,46
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 60.671,73

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 19/01/2026
  Reg. gen. 1476 - Reg. part. 1162
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).
Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.
Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.
In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939).
Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai

sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il progetto di costruzione afferente l'immobile risale al 1953, rubricato al n. 876/1953: richiedente è la sig.ra Antonia Rossi, progettista l'ing. U. Rollino.
Il progetto viene approvato il 28/12/1953 con autorizzazione n. 2963.
I lavori hanno inizio nell'ottobre del 1954.
Nel 1955 viene presentato un progetto di Variante, rubricato al n. 835/1955; il progetto, a firma dello stesso ingegnere, viene approvato con Decreto n. 2963 del 28/11/1955. La Variante consiste essenzialmente nella realizzazione di un maggior numero di piani fuori terra dell'edificio.
E' presente Nulla Osta dei VV.F n. 9830 del 15/11/1955 e licenza per il c.a. n. 9499 del 25/08/1956.
I lavori hanno termine nel luglio del 1956 e la visita ispettiva del Comune è indicata al 12/07/1956.

E' presente Dichiarazione di Abitabilità n. 2706 del 07/11/1956 riferita alla casa posta in via al Torrente Molinassi, distinta con i civici n.ri 1 e 1A (poi indicati in documenti successivi come civici 9 e 11).
Nel documento si legge: la presente dichiarazione di abitabilità "non comprende i due ambienti con finestra irregolare, ubicati al primo piano sottostrada e i due vasti magazzini posti al secondo piano sottostrada". Si rileva, pertanto, come non venga riportato un esplicito riferimento al terzo piano sottostrada. Negli Atti di compravendita (reperiti anche precedenti all'Atto di provenienza) si è verificato che detto Certificato di Abitabilità viene richiamato dai notai per lo specifico immobile civ. 11 interno 1A.
Tale certificato viene, quindi, storicamente indicato quale documento attestante l'agibilità riferita all'immobile in oggetto.

Per quanto attiene alle parti comuni del Condominio è, inoltre, presente una pratica (Domandina n. 384/1975) volta a richiedere autorizzazione alla recinzione di area esterna privata lungo via Molinassi; l'autorizzazione non viene concessa dal Comune in quanto il marciapiede viene indicato come suolo pubblico.

Per la specifica u.i. è presente una pratica del 16/06/2014 per "Regolarizzazione opere interne eseguite successivamente al 17/03/1985 e ante il 01/01/2005", rubricata al n. 3881/2014, su committenza dell'allora proprietario, sig. M. Chiozzi, al geom. C. Mastronardi subito prima della compravendita. La pratica risulta rispecchiare la distribuzione planimetrica interna attestata con la variazione catastale datata 02/06/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato attuale dell'immobile civ. 9 nel complesso non è conforme alle rappresentazioni degli elaborati grafici di progetto risalenti alla Variante del 1955: si riscontrano, infatti, difformità principalmente in relazione alla morfologia dell'asse di bucature centrali del prospetto principale, all'assenza di balcone al primo piano del prospetto posteriore (rappresentato solo in una sezione), elementi comunque non direttamente attinenti l'u.i. in oggetto.
In riferimento ad essa, invece, si riscontra che nella pratica di progetto e variante il terzo piano seminterrato è indicato come piano fondi a destinazione "cantine".
Nella planimetria catastale di impianto, risalente al 03/10/1957, l'u.i. in oggetto viene, tuttavia, già rappresentata nella consistenza dell'attuale e con la presenza del giardino come unità graffata. Sulla base delle pratiche fornite dall'Ufficio Visura del Comune non è dato capire il passaggio attraverso cui il piano terzo seminterrato, anche denominato "fondi", abbia ottenuto il cambio di destinazione d'uso da cantine ad abitazione.
Si riscontra, inoltre, che agli atti è indicata la data della visita ispettiva del Comune a fine lavori (12/07/1956); non vi sono però verbali ad essa riferiti o ulteriori documenti che possano chiarire la situazione.
In via cautelativa si potrebbe ritenere necessaria una pratica di regolarizzazione ex Art. 48 della LR 16/2008 rispetto alla quale sarà necessario un approfondimento alla data di effettiva realizzazione al fine di valutare gli orientamenti dell'Amministrazione in proposito.
Più specificamente in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, lo stato attuale risulta difforme rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale vigente, datata 02/06/2000 per alcune lievi differenze relative a tramezze interne (V. Paragrafo Dati catastali). Lo stato dell'immobile rappresentato nella planimetria risalente al 2000 risulta essere stato regolarizzato dal punto di vista autorizzativo solo nel 2014, con la pratica n. 3881/2014. Nella Relazione del Tecnico si legge la seguente descrizione delle opere eseguite: "demolizione e ricostruzione della tramezza tra la cucina e la camera al fine di ingrandire la camera; parziale demolizione della tramezza tra l'ingresso e la cucina e l'ex corridoio al fine di ingrandire la cucina; rifacimento della soletta del soggiorno rialzandola di circa 70 cm per riparo dall'umidità". Alla pratica sono allegati i disegni di progetto.
Dalla pratica non emerge, però, se il rifacimento del solaio con il rialzo della soletta del soggiorno (attuale camera da letto) abbia comportato la formazione ex novo del vano sottostante, cui allo stato attuale viene dato accesso diretto dal giardino con anche 2 scalini a scendere, o una modifica di spazio tecnico parzialmente già esistente con eventuale diverso tipo di accesso. Non essendo infatti agli atti presente nessun elaborato grafico a rappresentazione del prospetto posteriore dell'immobile, non è neppure possibile comprendere la morfologia di bucature eventualmente già presenti.
Detto vano, pavimentato, ma privo di finiture al perimetro con strutture in c.a. a vista, presenta una altezza interna non regolamentare, pari a m 1,81, (benché comunque superiore a 1,50, e rientrante quindi eventualmente nel calcolo della consistenza catastale). Tale vano tecnico, assimilabile ad una cantina, o vano accessorio indiretto, non viene però rappresentato nella planimetria catastale del 2000.
La situazione riferibile al vano tecnico è stata valutata in via preliminare con l'Ufficio Assistenza SUE del Comune verificando di concerto che non risultano agli atti dati che possano consentire di ritenere tale volumetria già allo stato attuale regolare, pur sussistendo la citata sanatoria del 2014, nella cui istruttoria, però, la complessa situazione non sembra essere stata rilevata. Non essendo chiaro se il vano sia frutto di esclusive modifiche altimetriche di volumi esistenti, o derivante in tutto od in parte anche da opere di scavo, allo stato attuale delle conoscenze l'Amministrazione ha ritenuto di suggerire una più puntuale rivalutazione da parte dei vari uffici competenti, tenendo anche in considerazione la vicinanza al Rio che impone una regolamentazione circa la quota di locali utilizzabili rispetto all'argine.
Sulla base delle indeterminatezze esposte, come già indicato, la superficie di detto vano accessorio non viene quindi contabilizzata nel calcolo della superficie commerciale del bene.
In ragione della necessità di risolvere la problematica attraverso l'individuazione di una pratica che consenta di mantenere il volume, non potendo però neppure escludere a priori la necessità di rimessa in pristino della situazione originaria con opere murarie, si indica in perizia un onere da considerarsi in decurtazione pari a € 5.000,00 a copertura delle necessarie sanatorie indicate.

Infine, in relazione agli impianti per i quali occorre una revisione a norma, si ritiene di non indicare un costo specifico, ma di tenere l'aspetto in considerazione quale deprezzamento del valore di stima.
Si allega alla presente relazione Attestato di Prestazione Energetica, cod. identificativo N.39355, a firma dell'ing. Claudia Fabbri, con validità fino al 2036.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Gli appartamenti afferenti il Condominio civico 9 e 11 sono n. 16 complessivi.
I MM afferenti l'appartamento oggetto di perizia sono 33,55 su 1.000,00.
L'Amministrazione del Condominio comunicava la cifra afferente il costo annuo per la gestione ordinaria dell'u.i. pari a circa € 360,00.
In data 05/08/2026 l'Amministratore inoltrava rendiconto consuntivo riferito al 2025 e preventivo 2026 da cui risulta un debito complessivo a carico dell'Esecutato pari ad € 4.181,04; il debito riferito alla spese di amministrazione limitatamente agli ultimi due anni veniva indicato pari ad € 800,00 circa.

Allo stato attuale l'Amministratore dichiarava non essere previsti o deliberati lavori straordinari alle parti comuni.
Si allega Regolamento di Condominio.

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 al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3
  Appartamento di civile abitazione posto al terzo piano seminterrato dell'edificio sito in Genova, via al Torrente Molinassi civ. 9, vecchia Circoscrizione Sestri, nuova Circoscrizione Medio Ponente. L'immobile oggetto di perizia ha accesso indipendente dall'esterno del Condominio attraverso una scalinata contraddistinta su strada dal civ. 11 (V. Paragrafo Precisazioni in riferimento alla numerazione civica) interno 1A. Via al Torrente Molinassi è una strada prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da condominii moderni e piccoli complessi di edilizia civile immersi nel verde delle alture di Sestri Ponente. Essendo una strada collinare e leggermente defilata rispetto al centro della delegazione, le attività si concentrano prevalentemente a valle, con importante fulcro del quartiere nella via Sestri: non vi sono lungo la strada grandi catene o centri commerciali, ma a breve distanza l'offerta di servizi è completa, con anche presenza di diversi istituti scolastici di vario ordine e grado. La zona è ben collegata con le linee di trasporto urbano: la strada in particolare è servita dai mezzi pubblici di AMT Genova, con la linea 52 che copre le corse mattutine e la linea 51/ che gestisce i collegamenti serali. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto a circa 4 km. Nelle vicinanze, a circa 2 km di distanza, si trova l'Ospedale Micone, riferimento sanitario per il ponente genovese. Pur essendo una zona residenziale, la sua posizione strategica offre diverse opzioni di svago nel verde pubblico: la via è un ottimo punto di partenza per passeggiate ed escursioni verso l'entroterra genovese e i sentieri collinari che portano verso il Monte Gazzo. Il fabbricato di cui è parte l'u.i. è collocato all'inizio di Via al Torrente Molinassi, in prossimità della diramazione da via Sant'Alberto che si diparte dalla zona a valle di Sestri: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità veicolare, ma più difficoltosa accessibilità pedonale per la lunghezza e ripidità della salita. Trattandosi di un'area densamente abitata, vi è una certa difficoltà di parcamento, ma è comunque possibile la sosta in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile. La via e le zone immediatamente collinari limitrofe presentano principalmente parcheggi gratuiti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Part. 887
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 63.000,00
  Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.
  È stato verificato che nella zona risultano in vendita pochi immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento per alcune peculiarità che lo caratterizzano; il prezzo di immissione sul mercato risulta, in generale, in zona attestato tra € 1.100,00 ed 1.500,00/mq per unità immobiliari comunque caratterizzate da una distribuzione interna più confortevole rispetto a quella di un trilocale, nonché collocate in immobili ristrutturati.

  La quotazione OMI secondo semestre 2025 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale Fascia Periferica - Zona SESTRI PONENTE TU.A. (V. SESTRI-V. MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-PZZA BARACCA), Cod. D43 - riporta per la tipologia immobiliare Residenziale, in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:
  - per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 840,00/mq ed € 1.250,00/mq. (V. allegato).

  Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2023/25

nell'area circostante via al Torrente Molinassi: in particolare, proprio nel civ. 9 ed in quello direttamente adiacente risultano essere stati venduti sei appartamenti, il cui costo si attesta tra € 365,00/mq ed € 1.158,00/mq.

Per il bene civ. 11 interno 1A, nella determinazione del valore di mercato si sono considerate quali caratteristiche intrinseche positive l'appetibilità relativa alla consistenza dimensionale, la razionale distribuzione degli spazi interni, il buon grado di finitura degli ambienti e la presenza di ampio spazio esterno a giardino; per contro, si sono considerati quali fattori suscettibili di incidere negativamente sul valore di mercato le condizioni di accessibilità all'u.i., che risulta raggiungibile solo mediante la percorrenza di una scalinata esterna, la difficoltà di parcheggio, nonché la posizione del giardino in diretta adiacenza al Rio Molinassi, con il terreno che risulta direttamente tangente alla relativa sponda.
Si reputa, pertanto, che il valore di mercato dell'unità immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche precedentemente illustrate, debba essere ricondotto alla fascia inferiore delle quotazioni OMI riferibili al segmento residenziale della zona. Tale valutazione trova, peraltro, un significativo elemento di riscontro nella precedente compravendita del medesimo immobile, intervenuta nell'anno 2014, allorquando il bene era stato trasferito ad un valore unitario anch'esso riconducibile alla fascia più bassa delle quotazioni OMI vigenti all'epoca per la categoria residenziale.
Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene pertanto congruo assumere un valore unitario di mercato pari a € 840,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3	75,00 mq	840,00 €/mq	€ 63.000,00	100,00%	€ 63.000,00
				Valore di stima:	€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia	5.000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Spese condominiali insolute	800,00	€

Valore finale di stima: **€ 53.550,00**

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

Genova, li 18/09/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A-Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B-visura catastale storica
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C1-planimetria catastale
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C2-PLN_catastale1957
- ✓ Concessione edilizia - ALL D1-documenti_pratica_835_1955
- ✓ Tavola del progetto - ALL D2-3881-2014
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL D3-VIA AL TORRENTE MOLINASSI-1-1A-2706-1956
- ✓ Altri allegati - ALL E-RILIEVO (Aggiornamento al 17/06/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL F-ANAGRAFE (Aggiornamento al 10/09/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL G-Regolamento condominiale
- ✓ Altri allegati - ALL H-OMI-Molinassi (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ Foto - ALL I-DOC FOTOGRAFICA-Molinassi11 (Aggiornamento al 17/06/2026)
- ✓ Altri allegati - ALL L-RGE-14-2026-Perizia Privacy
- ✓ Altri allegati - ALL M-APE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3
  Appartamento di civile abitazione posto al terzo piano seminterrato dell'edificio sito in Genova, via al Torrente Molinassi civ. 9, vecchia Circoscrizione Sestri, nuova Circoscrizione Medio Ponente. L'immobile oggetto di perizia ha accesso indipendente dall'esterno del Condominio attraverso una scalinata contraddistinta su strada dal civ. 11 (V. Paragrafo Precisazioni in riferimento alla numerazione civica) interno 1A. Via al Torrente Molinassi è una strada prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da condominii moderni e piccoli complessi di edilizia civile immersi nel verde delle alture di Sestri Ponente. Essendo una strada collinare e leggermente defilata rispetto al centro della delegazione, le attività si concentrano prevalentemente a valle, con importante fulcro del quartiere nella via Sestri: non vi sono lungo la strada grandi catene o centri commerciali, ma a breve distanza l'offerta di servizi è completa, con anche presenza di diversi istituti scolastici di vario ordine e grado. La zona è ben collegata con le linee di trasporto urbano: la strada in particolare è servita dai mezzi pubblici di AMT Genova, con la linea 52 che copre le corse mattutine e la linea 51/ che gestisce i collegamenti serali. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto a circa 4 km. Nelle vicinanze, a circa 2 km di distanza, si trova l'Ospedale Micone, riferimento sanitario per il ponente genovese. Pur essendo una zona residenziale, la sua posizione strategica offre diverse opzioni di svago nel verde pubblico: la via è un ottimo punto di partenza per passeggiate ed escursioni verso l'entroterra genovese e i sentieri collinari che portano verso il Monte Gazzo. Il fabbricato di cui è parte l'u.i. è collocato all'inizio di Via al Torrente Molinassi, in prossimità della diramazione da via Sant'Alberto che si diparte dalla zona a valle di Sestri: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità veicolare, ma più difficoltosa accessibilità pedonale per la lunghezza e ripidità della salita. Trattandosi di un'area densamente abitata, vi è una certa difficoltà di parcamento, ma è comunque possibile la sosta in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile. La via e le zone immediatamente collinari limitrofe presentano principalmente parcheggi gratuiti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Part. 887
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939)

Prezzo base d'asta: **€ 53.550,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2026 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.550,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via al Torrente Molinassi civ. 11, 16100, interno 1A, piano S3		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 220, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A4, Graffato Part. 887	**Superficie**	75,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo, eseguito con accesso forzoso, risultava solo parzialmente arredato e non pareva abitato con continuità. Nel complesso, l'appartamento si presenta in condizioni di incuria, con evidenza di un generale stato di non adeguata pulizia degli ambienti. Sotto il profilo manutentivo, gli interni risultano, tuttavia, in condizioni discrete, caratterizzati da tinteggiature e finiture di realizzazione relativamente recente. I serramenti interni sono in metallo a doppio vetro e le persiane metalliche; la porta di accesso all'interno è di tipologia piuttosto vetusta, in metallo con vetrature, non congrua quale ingresso. Il vano tecnico/ripostiglio ricavato sotto la camera da letto risulta piuttosto ammalorato e puntellato il solaio superiore. Nel corso del sopralluogo non è risultato possibile verificare se gli apprestamenti fossero riferibili ad opere connesse con il rialzo del solaio stesso, o se a eventuali problematiche intervenute successivamente. Il giardino di pertinenza esterno al momento del sopralluogo era incolto e infestato da vegetazione spontanea. Non risultava possibile testare la funzionalità degli impianti, comunque in assenza di certificazioni a norma. In relazione alle parti comuni dell'immobile, i prospetti presentano in generale un mediocre stato di conservazione, con problematiche diffuse particolarmente in relazione ai balconi con evidente ammaloramento dei cielini e dei frontalini.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al terzo piano seminterrato dell'edificio sito in Genova, via al Torrente Molinassi civ. 9, vecchia Circoscrizione Sestri, nuova Circoscrizione Medio Ponente. L'immobile oggetto di perizia ha accesso indipendente dall'esterno del Condominio attraverso una scalinata contraddistinta su strada dal civ. 11 (V. Paragrafo Precisazioni in riferimento alla numerazione civica) interno 1A. Via al Torrente Molinassi è una strada prevalentemente residenziale e tranquilla, caratterizzata da condominii moderni e piccoli complessi di edilizia civile immersi nel verde delle alture di Sestri Ponente. Essendo una strada collinare e leggermente defilata rispetto al centro della delegazione, le attività si concentrano prevalentemente a valle, con importante fulcro del quartiere nella via Sestri: non vi sono lungo la strada grandi catene o centri commerciali, ma a breve distanza l'offerta di servizi è completa, con anche presenza di diversi istituti scolastici di vario ordine e grado. La zona è ben collegata con le linee di trasporto urbano: la strada in particolare è servita dai mezzi pubblici di AMT Genova, con la linea 52 che copre le corse mattutine e la linea 51/ che gestisce i collegamenti serali. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Aeroporto a circa 4 km. Nelle vicinanze, a circa 2 km di distanza, si trova l'Ospedale Micone, riferimento sanitario per il ponente genovese. Pur essendo una zona residenziale, la sua posizione strategica offre diverse opzioni di svago nel verde pubblico: la via è un ottimo punto di partenza per passeggiate ed escursioni verso l'entroterra genovese e i sentieri collinari che portano verso il Monte Gazzo. Il fabbricato di cui è parte l'u.i. è collocato all'inizio di Via al Torrente Molinassi, in prossimità della diramazione da via Sant'Alberto che si diparte dalla zona a valle di Sestri: l'immobile ha, quindi, buona accessibilità veicolare, ma più difficoltosa accessibilità pedonale per la lunghezza e ripidità della salita. Trattandosi di un'area densamente abitata, vi è una certa difficoltà di parcamento, ma è comunque possibile la sosta in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile. La via e le zone immediatamente collinari limitrofe presentano principalmente parcheggi gratuiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Dal certificato richiesto all'Anagrafe del Comune di Genova, all'indirizzo di via al Torrente Molinassi civ. 11 interno 1A, in data 10/09/2026 risulta residente esclusivamente l'Esecutato. L'ufficio precisava, però, che in toponomastica non esiste l'interno 1A, ma solo l'interno 0 UNI del civ. 11. Si specifica che al momento del sopralluogo l'appartamento era, invece, apparso privo di segni di recente frequentazione, inducendo a supporne lo stato di fatto come non abitato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Genova il 18/07/2014
  Reg. gen. 16728 - Reg. part. 2366
  Importo: € 165.970,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 82.985,31
  Note: **** Omissis **** è "debitore ipotecario" **** Omissis **** è "debitore non datore di ipoteca"
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0424 Ruolo
  Iscritto a Genova il 05/07/2019
  Reg. gen. 22647 - Reg. part. 3478
  Importo: € 100.854,22
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 50.427,11
- **Ipoteca Conc. Amministrariva/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo e Avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 18/12/2023
  Reg. gen. 42679 - Reg. part. 5418
  Importo: € 201.204,08
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 100.602,04
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da 0420 Ruolo, Avviso di addebito esecutivo e Avviso di accertamento
  Iscritto a Genova il 15/07/2025
  Reg. gen. 24715 - Reg. part. 3799
  Importo: € 121.343,46
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 60.671,73

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 19/01/2026
  Reg. gen. 1476 - Reg. part. 1162
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura