

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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
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.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 66.211,20	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



All'udienza del 30/09/2025, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Serra, 4 int.6 - 16122 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 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 Walter Fillak , edificio civ. 42, interno 34, piano 7 (Coord. Geografiche: Lat. 44.42143853388353; Long. 8.887611860498255)

DESCRIZIONE

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano 7° e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Genova (Ge) in Via Walter Fillak civ. 42, int. 34. Si trova nel quartiere di Sampierdarena, zona periferica del Campasso a prevalente carattere residenziale.

L'immobile dista circa 400 metri da Via Carlo Rolando, dove hanno sede l'Istituto Don Bosco e numerose attività commerciali e un chilometro circa dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena.

Il cespite risulta composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone accessibile dalla zona giorno.

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 Walter Fillak , edificio civ. 42, interno 34, piano 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina:

nord: altra unità immobiliare, vano scale

est: altra unità immobiliare

sud: muri esterni, distacco condominiale

ovest: muri esterni, distacco condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,00 mq	90,50 mq	1	90,50 mq	0,00 m	
Balcone	5,85 mq	5,85 mq	0,25	1,46 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Piano 7
Dal 16/05/1984 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 7

Dal 29/12/2006 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 7
Dal 20/04/2007 al 15/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 7
Dal 15/05/2015 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 511,29 Piano 7
Dal 08/02/2022 al 30/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 511,29 Piano 7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	43	352	35	3	A3	3	5,5	91 mq	511,29 €	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel corso del sopralluogo si constatava la presenza, all'interno della cucina/soggiorno, di mobilio e materiale accatastato che ne ostacolava la piena ispezione. Nonostante ciò, si rilevavano le seguenti difformità:

- Le tramezze divisorie tra il soggiorno e il corridoio risultano lievemente difformi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;
- la tramezza divisoria tra angolo cottura e bagno risulta continua

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale si evidenziano lievi difformità. Per la variazione catastale si ipotizza un importo pari ad € 500,00 per oneri professionali, oltre ad € 70 di tasse per i servizi catastali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato risulta discreto.

L'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2009; le sue condizioni attuali possono considerarsi sufficienti, sebbene si rilevi l'assenza della porta di una camera e di alcuni cassetti di derivazione dell'impianto elettrico, presumibilmente asportati.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: sud, ovest

Altezza interna utile: circa 3 m, nel corridoio è presente un controsoffitto con altezza pari a 2,50 m

Strutture verticali: struttura portante in cemento armato

Solai: non verificabile, presumibilmente in laterocemento

Copertura: piana

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: in graniglia, in piastrelle di gres nel bagno

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: è presente l'impianto elettrico sottotraccia; il riscaldamento è autonomo, alimentazione a metano, con radiatori posizionati prevalentemente sui muri perimetrali; è presente l'impianto idro-sanitario con presenza di autoclave all'interno di nicchia sul balcone. La caldaia risulta installata nel 2009.

Non presente cantina/soffitta.

Il fabbricato è dotato di area condominiale accessibile da Via W. Fillak tramite cancellate in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



Non risultano contratti di locazione in essere relativi all'immobile pignorato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1984 al 29/12/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2006 al 20/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2007 al 15/05/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rivara Carlo	20/04/2007	164582	19245
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2015 al 08/02/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2022 al 30/12/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

L'atto di provenienza, a firma del Notaio Rivara Carlo, Rep. n. 164582, del 20/04/2025, è allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 19/05/2007
 Reg. gen. 21122 - Reg. part. 11635
 Importo: € 140.000,00

- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Genova il 06/06/2008
Reg. gen. 21872 - Reg. part. 14055
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Verbale pignoramento di immobili**
Trascritto a Genova il 19/03/2025
Reg. gen. 8933 - Reg. part. 7118
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Genova il 16/06/2025
Reg. gen. 20771 - Reg. part. 16491
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Genova il 05/09/2025
Reg. gen. 30445 - Reg. part. 24108
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione risultano i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.

In data successiva al pignoramento si rilevano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 16/06/2025, derivante da certificato di denunciata successione per rinuncia di un chiamato, Reg. Gen. 20771, Reg. Part. 16491, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****;
- Trascrizione del 14/07/2025, derivante da certificato di denunciata successione, Reg. Gen. 24403, Reg. Part. 19328, a favore di **** Omissis ****, contro **** Omissis ****;
- Trascrizione del 05/09/2025, derivante da accettazione tacita di eredità, Reg. Gen. 30445, Reg. Part. 24108, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Urbanistico Comunale, assetto urbanistico (aggiornamento febbraio 2025), il fabbricato ricade in area AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.
L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

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.

Presso gli archivi comunali risultano depositati il progetto edilizio n. 1628/1954 e la variante n. 509/1956, relativi al fabbricato denominato "Edificio Sud", approvati con provv. n. 318/1955 e provv. n. 2084/1956 rilasciati dal Comune di Genova.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata successivamente interessata da un intervento di manutenzione straordinaria per opere interne, regolarmente denunciato mediante pratica edilizia n. 3099/2009.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con Provv. n. 204 del 21/01/1959 rilasciato dal Comune di Genova.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata dal comune di Genova (pratica edilizia n. 3099/2009) allegato alla presente relazione.

Si allega inoltre il Certificato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.016,37

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Non risultano spese straordinarie deliberate al mese di novembre 2025.

In allegato l'estratto conto all'anno 2025 rilasciato dall'amministratore di condominio.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Walter Fillak , edificio civ. 42, interno 34, piano 7 La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano 7° e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Genova (Ge) in Via Walter Fillak civ. 42, int. 34. Si trova nel quartiere di Sampierdarena, zona periferica del Campasso a prevalente carattere residenziale. L'immobile dista circa 400 metri da Via Carlo Rolando, dove hanno sede l'Istituto Don Bosco e numerose attività commerciali e un chilometro circa dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Il cespite risulta composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone accessibile dalla zona giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.568,00

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad 800,00 €/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

€ 800/mq x 91,96 mq = € 73.568,00 € (settantatremilacinquecentosessantotto/00 euro)

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale si evidenziano lievi difformità. Per la variazione catastale si ipotizza un importo pari ad € 500,00, oltre ad € 70 di tasse per i servizi catastali.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Walter Fillak , edificio civ. 42, interno 34, piano 7	91,96 mq	800,00 €/mq	€ 73.568,00	100,00%	€ 73.568,00
				Valore di stima:	€ 73.568,00

Valore di stima: € 73.568,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	5,00	%

Valore finale di stima: € 66.211,20

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%;

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico. Sono state rilevate lievi difformità sulla planimetria catastale. Si ritiene tuttavia necessario procedere con la variazione catastale, per la quale si stima un costo pari ad € 500,00, oltre ad € 70,00 di tasse per i servizi ipotecari e catastali.

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per la regolarizzazione urbanistica.

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Si riporta una correzione relativa al deprezzamento per spese condominiali insolute pari al 5% del valore stimato dell'immobile.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto lo stato di manutenzione è stato preso in considerazione in fase di scelta dei comparabili.

STATO DI POSSESSO

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico indicano un valore per la zona in

esame che varia da 600,00€ a 890,00 €.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche sono state desunte da informazioni acquisite dagli intermediari immobiliari della zona ed acquisite dai portali immobiliari.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

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 15/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinari Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 06/10/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Estratto PUC comune di Genova
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Pratica edilizia 3099/2009
- ✓ N° 7 Altri allegati - Approvazione progetto 1955
- ✓ N° 8 Altri allegati - Approvazione variante 1956
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dichiarazione inizio-fine lavori
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto conto 2025 _int. 34 (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispez. Ipotecaria_aggiornamento (Aggiornamento al 30/12/2025)



- ✓ N° 14 Altri allegati - Trascrizione 20771/16491
- ✓ N° 15 Altri allegati - Trascrizione 24403/19328
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ag. Entrate_locazione
- ✓ N° 17 Altri allegati - Valori OMI Ag. Entrate
- ✓ N° 18 Ortofoto (Aggiornamento al 30/12/2025)
- ✓ N° 19 Foto - esterne (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 20 Foto - interne (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 22 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 23 Altri allegati - Regolamento di condominio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Walter Fillak , edificio civ. 42, interno 34, piano 7
La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano 7° e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Genova (Ge) in Via Walter Fillak civ. 42, int. 34. Si trova nel quartiere di Sampierdarena, zona periferica del Campasso a prevalente carattere residenziale. L'immobile dista circa 400 metri da Via Carlo Rolando, dove hanno sede l'Istituto Don Bosco e numerose attività commerciali e un chilometro circa dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Il cespite risulta composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone accessibile dalla zona giorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Nel Piano Urbanistico Comunale, assetto urbanistico (aggiornamento febbraio 2025), il fabbricato ricade in area AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. L'area non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 66.211,20



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 66.211,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Walter Fillak , edificio civ. 42, interno 34, piano 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 352, Sub. 35, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	91,96 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato risulta discreto. L'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2009; le sue condizioni attuali possono considerarsi sufficienti, sebbene si rilevi l'assenza della porta di una camera e di alcuni cassette di derivazione dell'impianto elettrico, presumibilmente asportati.		
Descrizione:	La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare residenziale di tipologia appartamento, sita al piano 7° e disposta su un unico livello facente parte di un fabbricato condominiale sito nel comune di Genova (Ge) in Via Walter Fillak civ. 42, int. 34. Si trova nel quartiere di Sampierdarena, zona periferica del Campasso a prevalente carattere residenziale. L'immobile dista circa 400 metri da Via Carlo Rolando, dove hanno sede l'Istituto Don Bosco e numerose attività commerciali e un chilometro circa dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena. Il cespite risulta composto da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, 2 camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone accessibile dalla zona giorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Verbale pignoramento di immobili**

Trascritto a Genova il 19/03/2025

Reg. gen. 8933 - Reg. part. 7118

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

Contro **** Omissis ****

